

Bebauungsplan Brü/32, 3. Änderung „Heide Camp“ Textteil - Entwurf Stand: 23.01.2023

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Verwaltung" sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/-zimmer,
- Verwaltungseinrichtungen, die mit der Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 4 in Verbindung stehen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Gastronomie, Verwaltung" sind allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- außergastronomische Einrichtungen,
- Verwaltungseinrichtungen, die mit der Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 4 in Verbindung stehen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit, Veranstaltung Indoor" sind allgemein zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinder-/ Jugendbetreuung,
- Kinderspielanlagen,
- Veranstaltungsnutzung Indoor.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit, Beherbergung" sind allgemein zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinder-/ Jugendbetreuung,
- Anlagen zur Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/-zimmer,
- Anlagen für Wellness-Einrichtungen; davon ausgenommen sind Angebote sexueller Dienstleistungen.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) sind als absolute Höhe in Metern über Normalhöhe Null (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend, bei baulichen Anlagen mit flachgeneigtem Dach der obere Dachfirst.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von GRZ 0,5 überschritten werden.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von GRZ 0,95 überschritten werden.

Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen
- Kinderspielanlagen
- Anlagen zur Energieversorgung/ haustechnische Anlagen
- Einfriedungen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Mechanische Entfernung von Wurzelstubben, so dass offene sandige Mulden entstehen
- Abschieben und Abfahren des Oberbodens
- Entfernung von Häcksel / Mulchmaterial

Nach Herstellung der Fläche, ist diese sich selbst zu überlassen. Alle 3 Jahre ist die Fläche zu entkusseln und von Gehölzen freizustellen.

7. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 An Gebäudefronten, die an oder parallel zu den gekennzeichneten Baugrenzen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen stehen, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 unzulässig.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass andere Maßnahmen (wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesezte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben oder andere geeignete Abschirmungen) ausreichen.

- 7.2 In der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen ist auf der gesamten Länge eine 2,0 m hohe schalltechnische Wand (Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-2 - Lärmschutzeinrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften, Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, August 2018 – von DLR > 30 dB) zu errichten.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 8.1 Innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. (1) und (2) sind alle vorhandenen Gehölze zu erhalten einschließlich der darunter befindlichen mageren Vegetation.

Nutzungen oder Pflege, welche die Art der Vegetation negativ verändern können (z.B. Düngung, Mulchen, Raseneinsaat, Unterpflanzung), sind nicht zulässig.

Eine extensive Nutzung z.B. durch spielende Kinder ist erlaubt.

- 8.2 Innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. (2) dürfen einzelne, abgängige Kiefern entnommen werden, sofern diese im Verhältnis 1:2 innerhalb der Fläche Nr. 2 durch einheimische Gehölze ersetzt werden. Zur Anpflanzung sind ausschließlich Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten zugelassen:

Quercus robur	(Stieleiche)
Betula pendula	(Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

II. KENNZEICHNUNGEN (textlich) gem. § 9 Abs. 5 BauGB

1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind
- 1.1 Erdbeben
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.
2. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- 2.1 Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Genholt 1“. Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brüggen oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.

Das Plangebiet kann durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, dies bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

III. HINWEISE

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggem als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu treffen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern:

Baustelleneinrichtung

Begrenzung von Arbeitsräumen/des Eingriffes auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bauzeitbeschränkung

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an und in Gebäuden nur nach vorheriger Überprüfung durch einen qualifizierten Biologen durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung und nach Freigabe durch den Fachgutachter kann dann auch innerhalb der Brutzeit vom 1.3 bis zum 31.10. gebaut werden.

Sollte es wider Erwarten zu Gehölzrodungen kommen, so sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Beschränkungen zur Gehölzrodung

- Generelle Beschränkung von Gehölzrodungen auf die Zeit vom 1.10. bis 28.02. gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln.
- Im Falle zu fällender Bäume ist die zuständige Behörde vor der Fällung zu informieren.
- Bäume sind unmittelbar vor der Rodung erneut auf ein Vorhandensein von Tieren zu überprüfen.
- Für ggf. zu rodende Bäume ist im Rahmen einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ein Ausgleich festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzusprechen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Rodung der ökologisch wenig wertvollen Bäume unbedenklich.

Beschränkung zur Renovierung von Gebäuden

- Es dürfen nur innere Renovierungsarbeiten stattfinden. Sobald ein Dachausbau oder Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden erfolgen, können Fledermausquartiere betroffen sein, sodass eine Überprüfung stattfinden muss.

FFH-Verträglichkeit

Folgende Maßnahmen sind zutreffen, um die FFH-Verträglichkeit zu gewährleisten und den entsprechenden Schutzziele zu entsprechen oder zu diese zu fördern:

- Im Plangebiet dürfen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel erfolgen.
- Jegliche Erweiterungsplanung auf Flächen, die weiter nördlich oder westlich liegen, ist auszuschließen, da damit die noch vorhandene Pufferwirkung von 300 m unterschritten wird.
- Schaffung von Strukturen, die offene nährstoffarme Böden offen zutage fördern.
- Möglichst keine neue Versiegelung, sondern Erhalt aller Grünflächen, insbesondere der nährstoffarmen Bereiche (Kieferngruppe im Nordosten).

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Außerkräftreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“, 1. Änderung und Ergänzung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/32, 3. Änderung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.