



PLANZEICHENLEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 45,5 maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN (oberster Gebäudeabschluss einschließlich Attika)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

63 maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD Flachdach

SD Satteldach

40-50° zulässige Dachneigung in Grad

3. Artenschutzmaßnahmen
Zu Beginn von Abrucharbeiten am Bestandsgebäude sind die rangstündigen Bereiche des Daches (insbesondere die Verbröckelung der Traufe) von Hand zu öffnen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und / oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.

4. Grundwasser
Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

5. Bodenverhältnisse
Im Plangebiet sind sandige, schwach schluffige bis tonige Ablagerungen in Bach- und Flusstälern vorhanden, die von setzungsempfindlichen Niedermoorablagerungen (Torf) überlagert werden. Es empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, um die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. Starkregenvorsorge
Wenngleich für das Plangebiet in den Hochwassergefahren- und Risikokarten sowie Starkregenrisikokarten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine besondere Betroffenheit dargestellt sind, haben Eigentümer und Bauherren in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern. Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

7. Gestaltungsvorschriften
Für das Bebauungsplangebiet wird bis zum Satzungsbeschluss eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erarbeitet.

8. Außerkräfttreten von Vorschriften
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/8d, 3. Änderung Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/8d, 4. Änderung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (01/2023) übereinstimmt, 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den

ObVI

Dieser Bebauungsplan mit Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggern zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom zugrunde.

Brüggern, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich öffentlich zur Verfügung gestellt.

Brüggern, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung lag dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggern vom zugrunde.

Brüggern, den

Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich der Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Brüggern, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Sachgebiet 2.2 Planung/Bauen/Technik der Burggemeinde Brüggern, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüggern, während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr außer freitags nachmittags) eingesehen werden.

Übersichtsplan



M = 1:2.500



Burggemeinde Brüggern
Bebauungsplan Brü/8d
„Ortskern - Klosterstraße Ost“

5. Änderung

— Ausfertigung

Maßstab 1:250

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz für das Grundstück Klosterstraße 8, Gemarkung Brüggern, Flur 56, Flurstück 128 (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Auf dem Grundstück Klosterstraße 8 (Allgemeines Wohngebiet (WA)) ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung einer bestehenden Zahnarztpraxis (Arztgebäude) allgemein zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wärmepumpen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,0 m überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,5 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 2,0 m - von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° gelten als Flachdächer.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielflächen,
- bauliche Einfriedungen,
- Gewächshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,0 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden, das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragene Straßenbegrenzungslinie entlang der Klosterstraße nordöstlich des Plangebietes und die ihr zugewandte Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks.

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

Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planurkunde gekennzeichnet.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	L _a - 25	L _a - 30	L _a - 35

Mindestens einzuhalten sind:
R_{w,ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten;

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Begrünung von Baugrundstücken

Die Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen gemäß nachstehender Pflanzliste unter 8.4 zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen ausschließlich der Begrünung. Versiegelungen durch Zuwegungen, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Abfallbehälterstandorte sind nicht zulässig.

8.2 Entlang der Klosterstraße ist grenztänig auf der gesamten Breite des Grundstücks eine Laubhecke in einer Höhe von mindestens 1,0 bis maximal 1,5 m über Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Klosterstraße gemäß nachstehender Pflanzliste unter 8.4 anzupflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.3 Dachbegrünung
Dächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) mit einer Neigung von bis zu 15° sind gemäß nachstehender Pflanzliste unter 8.4 dauerhaft extensiv zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen auf bis zu 30% der Dachfläche ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

8.4 Pflanzliste

Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Grau-Eiche (Alnus incana)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Gewöhnliche Haibuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Speierling (Sorbus domestica)

Strauch- und Heckengehölze
Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gewöhnliche Zwergmispel (Cotoneaster integerrimus)
Echte Mispel (Mespilus germanica)
Gewöhnliche Schlehe (Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Sal-Weide (Salix caprea)
Gemeine Hasel (Corylus avellana)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)

Bienenfreundliche Stauden (Beispielhafte Auswahl)
Gewöhnliche Wiesenschafgarbe (Achillea millefolium)
Wilde Malve (Malva sylvestris)
Muschusmalve (Malva moschata)
Wiesensalbei (Salvia pratensis)
Mädesüß (Filipendula ulmaria)
Blutweiderich (Lythrum salicaria)
Akelei (Aquilegia vulgaris)
Natternkopf (Echium vulgare)
Gewöhnliche Nachtkviole (Hesperis matronalis)
Gemeines Leimkraut (Silene vulgaris)
Nachtkerze (Oenothera biennis)
Hornklee (Lotus corniculatus)
Steinklee (Melilotus officinalis)
Hufeisenklee (Hippocrepis comosa)
Weiße Lathnelke (Silene latifolia alba)
Echter Salbei (Salvia officinalis)

Dachbegrünung
Frühlingsfingerkraut (Potentilla neumanniana)
Sand-Thymian (Thymus serpyllum)
Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
Weiße Fethenhe (Sedum album)
Katzenfötchen (Antennaria dioica)
Großblütige Brannele (Prunella saxifraga)
Tripmadam (Sedum rupestre)
Dachhauswurz (Sempervivum tectorum)
Felsennelke (Petrohragia saxifraga)
Gamander (Teucrium chamaedrys)
Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)

II. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbebenzone
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebenzonen - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

III. Hinweise

- Bodendenkmäler**
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggern als untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalfpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- Kampfmittel**
Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Müdelheimer 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.