

5. Änderung des Bebauungsplanes Brü/8d „Ortskern – Klosterstraße Ost“

Textteil (Entwurf)

Stand: 27.11.2023

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 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 Brüggen, 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

- 7.1 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 L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde gekennzeichnet.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume 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 Beherbergungsstätten;

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 L_a 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 schalldämmte 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, Splitflächen 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 grenzständig 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-Erle (*Alnus incana*)
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Gewöhnliche Hainbuche (*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*)
Moschusmalve (*Malva moschata*)
Wiesensalbei (*Salvia pratensis*)
Mädesüß (*Filipendula ulmaria*)
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Akelei (*Aquilegia vulgaris*)
Natternkopf (*Echium vulgare*)
Gewöhnliche Nachviole (*Hesperis matronalis*)
Gemeines Leimkraut (*Silene vulgaris*)
Nachtkerze (*Oenothera biennis*)
Hornklee (*Lotus corniculatus*)
Steinklee (*Melilotus officinalis*)
Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*)
Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia alba*)
Echter Salbei (*Salvia officinalis*)

Dachbegrünung

Frühlingsfingerkraut (*Potentilla neumanniana*)
Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*)
Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Weiße Fetthenne (*Sedum album*)
Katzenpfötchen (*Antennaria diotica*)
Großblütige Braunelle (*Prunella saxifraga*)
Tripmadam (*Sedum rupestre*)
Dachhauswurz (*Sempervivum tectorum*)
Felsennelke (*Petrorhagia 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 Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brügggen 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.

2. 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), 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.

3. Artenschutzmaßnahmen

Zu Beginn von Abbrucharbeiten am Bestandsgebäude sind die randständigen Bereiche des Daches (insbesondere die Verbretterung 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 hälteln; 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 Starkregenhinweiskarten 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, Aufkantungungen / 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.