PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
(0,8) – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH – Wandhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull
GH – Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

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

o – offene Bauweise
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz
V – Zweckbestimmung: Stellplatzgeitgrün
[1] – Kennzeichnung für Pflanzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.5 und 8.8
VS – Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

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

Anpflanzung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St – Stellplätze
Ga – Garagen
Ca – Carports
N – Nebenanlagen
A – Abfallsammelanlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung
72 – Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.1
Flächen mit Festsetzungen zum Ausschluss von ungeschützten Außenbereichen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.2

Sonstige Signaturen

geplante Straßenaufteilung
45,03 – geplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca.-Höhe in Metern ü. NHN

KOORDINATENLISTE UTM-KOORDINATEN

1	32304013.090	5684226.194
2	32304015.775	5684229.322
3	32304025.663	5684223.247
4	32304025.376	5684230.769
5	32304073.293	5684320.798
6	32304144.148	5684362.084
7	32304085.231	5684361.754
8	32303985.952	5684232.554
9	32304023.167	5684308.986
10	32304038.468	5684361.381
11	32304069.247	5684364.122
12	32304077.101	5684337.050
13	32304083.822	5684333.963
14	32304084.803	5684331.310
15	32304082.707	5684326.768
16	32304079.983	5684325.025
17	32304078.667	5684324.653
18	32304065.681	5684313.585

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

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

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Grenzen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche, so ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Wärmepumpen die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen im Bereich des Vorgartens um maximal 1,5 m überschreiten.

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

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wand (WH)- und Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (unterer Bezugspunkt), bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hauseingangs, bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte und bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Grenzen Grundstücke an mehrere Straßenabschnitte der Planstraße an, ist der Straßenabschnitt maßgeblich, über den der Hauseingang erschlossen wird. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die unteren Bezugspunkte der Planstraßen sind gemäß Ausbauplanung in m ü. NHN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.2 Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 4.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Pfannenlage, Traufseite) und bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika (oberster Gebäudeabschluss).

4.3 Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 4.1) bis zum obersten Dachfirst, bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe gleichzusetzen mit der Wandhöhe.

5. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Garagen und Carports mindestens 5,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze zurückspringen.

5.2 Abweichend von Nr. 5.1 ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Vorgarten maximal ein weiterer Stellplatz zulässig. Dabei darf zusammen mit den befestigten Flächen von Garagenzufahrten und Hauseingängen eine maximale Fläche von 50 % der Vorgartenfläche versiegelt werden.

5.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Die Herstellung von Garagen ist grundsätzlich unzulässig.

5.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und Carports die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten. Dies gilt nicht für Baugrenzen, die parallel zu öffentlichen Grünflächen verlaufen.

5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Garagen und Carports mindestens 5,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze zurückspringen.

5.6 Garagen und Carports, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet werden, dürfen eine max. Länge von 9,0 m nicht überschreiten.

Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken bestimmt sich die Fläche des Vorgartens durch die Straßenbegrenzungslinie und die einer Straße zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielanlagen,
- 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.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

7.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109- 1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$R'w, ges = La - K\,Raumart$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenausrichtung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w, ges zulässig.

Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.

7.2 Schutz von Außenwohnbereichen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind innerhalb der mit markierten Bereiche ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nicht zulässig, es sei denn, dass durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schalmindernde Maßnahmen Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln < 62 dB(A) erstellen. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Außenwohnbereich errichtet wird.

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

8.1 Begrünung von Vorgärten
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist die in Ziffer 5.6 definierte Vorgartenfläche je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Einbau von Schotter, Kies, Schüttungen aus Holz-, Rinden- und Kunststoffprodukten sowie Kunstrasen oder ähnlichen Materialien ist in den Vegetationsflächen unzulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen, Folien oder Unkrautvliese unzulässig. Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nur außerhalb der Vegetationsfläche zulässig.

8.2 Dachbegrünung
Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° einschließlich Garagen und Carports sind ab einer Mindestgröße von 9 m² mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Glasdächer, Polycarbonatdächer, Vordächer, Überlichter und Dachterrassen sowie erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) auf bis zu 30 % der Dachfläche. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

8.3 Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 8 heimische Obstbäume gemäß der zeichnerischen Festsetzung (entsprechend je privatem Gartengrundstück ein heimischer Obstbaum) in der Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammärge mind. 1,8 m, StU mind. 10 - 14 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1. Darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden (vgl. Obstgehölzliste des Kreis Viersen). Pflanzabstände untereinander und zu Gebäuden haben ca. 8 - 10 m zu betragen.
Die Pflanzmaßnahmen sind sofort nach Abschluss der Erdarbeiten und Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück, spätestens jedoch innerhalb der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nächstfolgenden Wachstumsruhe durchzuführen.

Pflanzliste 1
Es sind Obstarten und -sorten zu verwenden, die den traditionellen Belangen der Kulturlandschaft entsprechen, wie

Apfel 'Goldparmäne'	Apfel 'Schöner aus Boskoop'
Apfel 'Gravensteiner'	Birne 'Gellerts Butterbirne'
Apfel 'Jakob Lebel'	Birne 'Conference'
Apfel 'Orania'	Birne 'Köstliche von Charneux'
Apfel 'Rheinische Bohnapfel'	Birne 'Bunte Jullbirne',
Apfel 'Rote Sternrenette'	

8.4 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen im Baugebiet sind mindestens 4 Stück Alleebaumhochstämme 1. Ordnung in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen dieser standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleebaumarten sind die Grundflächen mindestens 20 qm groß zu bemessen. Die Pflanzstellen sind wie folgt festgesetzt; zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der folgenden Pflanzliste 2.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Fertigstellung des Straßenausbaues, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

Pflanzliste 2

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus petraea	- Traubeneiche

8.5 Eingrünung der südlichen Plangebietsgrenze
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" mit dem Index [1] ist eine Schnitthecke nach folgenden Maßgaben fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
Anpflanzung einer 1,0 m breiten Hecke, zweireihig versetzt, Hainbuche (Carpinus betulus), Mindest-Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 3 j. v. (1+2) 100-125, (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze), mind. 5 Stück/m². die Hecke wird mit einer endgültigen Höhe von ca. 1,8 - 2,0 m festgesetzt. Ein Saumstreifen ist hierbei zu berücksichtigen. Für den Saumstreifen entlang der Außenseite der Hecke hat eine Ansaat mit einer Saatgutmischung (z.B. Kräuterrasen RSM 2.4, 10 g/m²) zu erfolgen. Die Pflege hat nach Bedarf mit bis zu 5 - 8 Schnitten pro Jahr zu erfolgen. Die Schnitthöhe von 4 - 5 cm ist nicht zu unterschreiten. Das Mähgut ist jeweils aufzunehmen und abzufahren.
Pflegemaßnahmen wie Schleppen und Walzen sind zu unterlassen.
Die Maßnahmenfläche muss mind. 72 ltd. m Hecke sowie mind. 164 m² Saumstreifen umfassen.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Fertigstellung des Straßenausbaus, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

8.6 Begrünung privater Pkw-Sammelstellplatzanlagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist im Bereich der Fläche für Stellplätze je angefangener 4 private PKW-Stellplätze 1 standortgerechter, großkroniger Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm anzupflanzen.Insgesamt sind mindestens jedoch 6 Alleebaumhochstämme in der genannten Pflanzgüte fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der o. a., unter Nr. 8.4 festgesetzten Pflanzliste 2.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Fertigstellung der o.g. Stellplätze, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, das Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

8.7 Pflanzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen im endverdichten Plangebiet
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind 2 Stück, und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" mindestens 5 Stück standortgerechte, großkronige, Alleebaumhochstämme in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der folgenden Pflanzliste 3.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Fertigstellung des Spielplatzes und der Regenwasserbehandlungsanlage, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

Pflanzliste 3

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus petraea	- Traubeneiche

8.8 Landschaftliche Einbindung des Plangebiets entlang der Brüggener Straße
Entlang der Brüggener Straße sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" mit dem Index [2] insgesamt 18 Stück standortgerechte, großkronige Laubbaumhochstämme in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach Pflanzliste 4.1.
Die Baumstandorte sind für einen besseren Sonnen-/Stammschutz sowie zur Windbrechung mit kleinwüchsigen lebensraumtypischen und nach Möglichkeit gebietseigenen Gehölzen mit der Qualität Strauch, 2 x v., 60 - 100, zu unterpflanzen. Die Unterpflanzung mit niedrigwüchsigen Strauchgehölzen hat maximal leicht regelmäßig versetzt zur Mitte einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zueinander, in einheitlichen Trupps von 2 - 3 Pflanzen zu erfolgen. Der Mindestpflanzenumfang muss mind. 900 m² Strauchpflanzung betragen. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach Pflanzliste 4.2.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Beginn der Erschließung des Plangebietes, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, das Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

Pflanzliste 4.1 (Bäume)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzliste 4.2 (Sträucher)

Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rugosa	- Kartoffel-Rose
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum opulus	- Gemeinder Schneeball

9. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf einen Höhenunterschied von maximal 0,5 m, bezogen auf die zugewandte Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, aufweisen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG

1. Umgang mit Niederschlagswasser
Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Flächen ist in die zentrale öffentliche Versickerungsanlage einzuleiten.
Die Zuleitung des Niederschlagswassers hat über ein Rohrleitungssystem (Regenwasserkanal) zu erfolgen.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbebenzone § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
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.

2. Bergbau § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

IV. Hinweise

1. Starkregenvorsorge
Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstaungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.
Eigentümer und Bauherren haben 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, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschachten sowie abflusssenkende Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

2. 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 Brüggen 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.

3. 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. 02114/1750, Fax 02114/75 90 75 oder Email: poststelle@bezreg.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

4. Bodenschutz
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich von schutzwürdigen Böden. Diese schutzwürdigen Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die Oberböden können ggf. zur späteren Geländemodellierung, zur Anlage von Grünflächen oder zu einer externen Verwendung als Mutterboden eingesetzt werden. Die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Bauphase: Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist verdrängungsfrei im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. Gestaltungsvorschriften
Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubstegers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert, ebenso wie eine Begleitung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter.

Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

Der Nistplatzverlust geschützter und/oder planungsrelevanter Höhlenbrüter (Star) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden.

Im Norden des Plangebietes ist ein ausreichender Baumbestand (von mindestens fünf Laubbäumen) als Landmarke für Fledermäuse zu erhalten oder anzulegen. Eine durchgängige Eingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze (beispielsweise mit Obstbäumen und ggf. Heckenstrukturen) soll Fledermäusen als Leitstruktur und Nahrungshabitat dienen.

Eine künstliche Beleuchtung der Landmarke (des bestehenden oder noch anzulegenden Baumbestands im Norden des Plangebietes) und der Leitstruktur (einer Eingrünung durch Hecken und Obstbäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze) ist zum Schutz lichtsensibler Tierarten zu vermeiden. Sofern eine künstliche Beleuchtung erforderlich ist, ist eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtungsart zu wählen.
Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sind die Hinweise der Schweizerischen Vogelschutzwarte Sempach (SCHMOTT et al. 2012) zu beachten.

8. Ökologischer Ausgleich (extern)
Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Bra/18 ermöglicht wird, wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach MSWKS U. MUNLV NW (2001) ermittelt und wird wie folgt ausgeglichen:

Abbuchung von 22.423 Wertpunkten vom gemeindlichen Ökokonto der Burggemeinde Brüggen
Zuordnung der vorgezogenen Maßnahme: Ökologische Aufwertung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am Borner See

Eckdaten zur externen Kompensationsfläche:
Lage/Flächenbezeichnung: Gemarkung Brüggen, Flur 30, Flurstücke 35, 108, 107, 134
Größe: rd. 1,8 ha
Ausgangsbiotop: Intensivgrünland (EA0, xd2)
Zielbiotope: Artenreiche Mähwiese (EA, xd1, vegi, ca. 40%),
Feucht- und Nasswiese (EC, vegi2, ca. 60%)

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9. Waldausgleich (extern)
Auf dem im Geltungsbereich nordwestlich betroffenen Flurstück 1572 (ehemals 229) stockt Wald im Sinne des Gesetzes mit einer betroffenen Flächengröße von 1.689 m². Nach Forstrecht erfordert die Waldumwandlung eine zusätzliche Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Der Eingriff in die Waldflächen ist an anderer Stelle flächig im Verhältnis 1:1 durch Aufforstung forstrechtlich zu ersetzen.
Der Waldausgleich durch Aufforstung findet auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 34, Flurstück 208 statt. Hier wurde bereits eine Aufforstung auf Acker durchgeführt. Davon können 1.605 m² der Waldumwandlung, die durch den Bebauungsplan Bra/18 vorbereitet wird, zugerechnet werden.
Dem flächigen Waldausgleich im Verhältnis 1:1 ist damit nach schriftlicher Bestätigung am 11.10.2023 durch Wald und Holz NRW, Fachgebiet Hoheit, ausreichend nachgekommen.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (01/2022) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 09.10.2023

gez. Raimund Scholl

ÖbVI

Dieser Bebauungsplan mit Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2023 zugrunde.

Brüggen, den 30.10.2023

gez. Frank Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.11.2023 in der Z