

**WA II**  
0,5 0

**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 Brüggeln, 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 geeigneten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Geeignete 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 einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> 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 Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	L <sub>a</sub> - 25	L <sub>a</sub> - 30	L <sub>a</sub> - 35

Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
R<sub>w,ges</sub> = 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 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 schalldämmende 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.

Minerale 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 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)  
Eisbeere (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)  
Muschusmalve (Malva moschata)  
Wiesensalbei (Salvia pratensis)  
Mädesüß (Filipendula ulmaria)  
Blutweiderich (Lythrum salicaria)  
Akelei (Aquilegia vulgaris)  
Natternkopf (Echium vulgare)  
Gewöhnliche Nachtsviole (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)  
Katzenpöfchen (Antennaria dioica)  
Großblütige Braunelle (Prunella saxifraga)  
Tripmadäm (Sedum rupestre)  
Dachwurz (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 Erdbebenzonen - 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, Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggeln 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 Militäranrichtungen 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.

**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 Abbrucharbeiten am Bestandsgebäude sind die randständigen Bereiche des Daches (insbesondere die Verbröderung 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 Fledermause sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu häutern; 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 Wegflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantung / Aufmäuerungen, 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 02.11.2024

gez. Raimund Scholl

ObVI

Dieser Bebauungsplan mit Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggeln zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2023 zugrunde.

Brüggeln, den 21.12.2023

gez. Frank Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.01.2024 in der Zeit vom 12.01.2024 bis einschließlich 13.02.2024 öffentlich zur Verfügung gestellt.

Brüggeln, den 26.03.2024

gez. Frank Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung lag dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggeln vom 23.04.2024 zugrunde.

Brüggeln, den 29.04.2024

gez. Frank Gellen

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 08.05.2024 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 08.05.2024 Rechtskraft erlangt.

Brüggeln, den 13.05.2024

gez. Frank Gellen

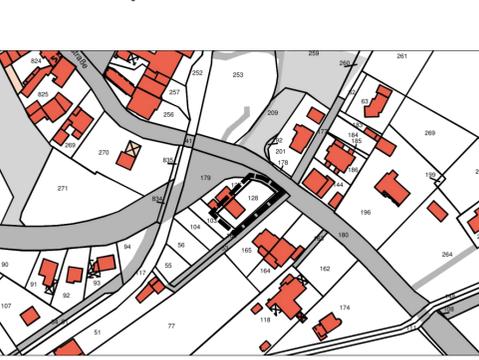
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- § 5 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 Brüggeln, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüggeln, 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 Brüggeln**

**Bebauungsplan Brü/8d**

„Ortskern - Klosterstraße Ost“

**4. Änderung**

\_\_\_\_\_ Ausfertigung **Maßstab 1:250**