

Bebauungsplan Brü/9b, 1. Änderung und Ergänzung „In der Haag/ Burgwall“

Textteil (Rechtskraft 21.12.2017)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

1.1 Wandhöhe

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf an den seitlichen Traufseiten eine Wandhöhe von 4,5 m nicht überschritten werden, ermittelt als senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.2 Gebäudehöhe

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf eine Gebäudehöhe von 9,0 m nicht überschritten werden, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und dem obersten Dachabschluss.

1.2.2 Werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäudeteile mit Flachdach ausgeführt, dürfen diese eine Wand-/ Gebäudehöhe von 6,0 m nicht überschreiten, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 und der Oberkante Dachhaut.

1.3 Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die Anbindung des Grundstücks an den Straßenraum erfolgt, gemessen in der Straßenmitte und senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten, Gebäudeseite. Liegt ein Grundstück nicht oder nicht in voller Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche, wird der untere Bezugspunkt durch die kürzeste Verbindung von der Straße auf die nächstgelegene Gebäudeaußenwand bestimmt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig und mit Ausnahme der Vorgärten um maximal 3,0 m überschreiten.

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4.2 Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielanlagen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten,
- Trennmauern auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten,
- Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser an der Nachbargrenze, soweit sie nach dem Bauordnungsrecht zulässig sind,
- Gartenlauben bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauten Raum und einer Höhe von maximal 3,00 m sowie Gewächshäuser bis zu einer Größe von maximal 20 cbm umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,50 m, wenn das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die durch Gartenlauben und Gewächshäuser überbaute Fläche 5 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Entlang der Straße In der Haag sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche 2 Alleebaumhochstämme gemäß folgender Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche

Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 20 - 25 (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze) auszuführen. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist durch Umstellung der Bewirtschaftungsweise eine artenreiche Mähwiese zu entwickeln. Des Weiteren sind 3 Laubbaumhochstämme der Baumart Quercus robur - Stieleiche fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, 3 x v., mDB, StU 20 - 25 (entspr. den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze) auszuführen. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Das am östlichen Rand der Maßnahmenfläche vorhandene Weidengebüsch ist dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

1. Örtliche Bauvorschriften

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Brü/9b (Gestaltungssatzung) nach § 86 Bauordnung NRW. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

2. Erdbebenzone

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

3. 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.

4. 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.

5. Landschaftsplan

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 3 "Elmpter Wald" vom 03.02.1987 des Kreises Viersen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurück.

6. Artenschutz

Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern.

Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u. U. im unbelaubten Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Evtl. Höhlenbäume wären dann in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu fällen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug

zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen. Der Verlust von Nistplätzen durch Fällung von Höhlenbäumen ist ebenfalls durch das Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Zum Schutz der Grasfrösche ist/sind auf rotierende Mähwerkzeuge (Einsatz eines Balkenmähers) zu verzichten, eine Mindestschnitthöhe von 10 cm einzuhalten, ein günstiger Mahd-Zeitpunkt (z.B. in einer möglichst „trockenen“ Phase zur Mittagszeit) zu wählen und/oder Schutz-Korridore anzulegen, die dann zeitlich versetzt gemäht werden.

7. Baugrundeigenschaften

Den Baugrund im Plangebiet bildet ein fluviatil abgelagerter Grundwasserboden (typischer Gley) mit Torfeinlagen aus Niedermoor über der Niederterrasse. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Vor einer Bebauung ist der Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

8. Grundwasser

Im Plangebiet treten flurnahe Grundwasserstände auf, dies kann eine Druckempfindlichkeit des Bodens bewirken. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind daher grundsätzlich durch einen fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Zudem ist ein schonender Mutterbodenabtrag zu gewährleisten. Trockene Sommermonate sind für die Baureifmachung zu empfehlen.

9. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/9b „In der Haag/ Burgwall“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Brü/9b „In der Haag/ Burgwall“, 1. Änderung und Ergänzung, verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.