

Bebauungsplan

Brü/45 „Wohnpark südlich der Borner Straße“,

1. Änderung und Ergänzung

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In dem Mischgebiet MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 In dem Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, wenn keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören gemäß Einzelhandelskonzept der Burggemeinde Brügglen (Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Brügglen vom Oktober 2013 mit Änderungen von August 2016) Waren gemäß der auf der Planurkunde abgedruckten Liste (Brüggler Sortimentsliste).

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

- 2.1 Bei der Berechnung der Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Pfannenlage, Traufseite) maßgebend.
- 2.2 Bei der Berechnung der Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt die höchste Oberkante des Daches (Dachfirst) maßgebend.
- 2.3 Springt in dem Mischgebiet MI1 das 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe maximal 57,6 m ü NHN betragen.
- 2.4 Springt in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe maximal 53,6 m ü NHN betragen.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,7. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- 4.2 Im Plangebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- 5.1 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 ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	La - 30	La - 35

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist getrennt für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in den Lärmkarten L_{a-T} und L_{a-N} dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes vom in den Lärmkarten ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert.

- 5.2 Ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegels $L_a \geq 60$ dB(A) gemäß Lärmkarte L_{a-N} für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen.

- 5.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.
- 5.4 In dem Mischgebiet MI1 sind für zur Borner Straße orientierte Außenwohnbereiche (Balkone) ergänzende bauliche Maßnahmen erforderlich, die eine Senkung des Beurteilungspegels im Außenwohnbereich auf unter 60 dB(A) erreichen.
- 5.5 Zum Schutz vor Lärm aus dem südlich angrenzenden Wohnmobilstellplatz ist eine Lärmschutzwand in der ausgewiesenen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen [A] nach dem Stand der Technik zu errichten.
Die festgesetzten Höhenangaben für die Oberkante der Wand sind Mindestmaße. Zwischen zwei festgesetzten Maßen kann die Höhe der Oberkante der Wand gleichmäßig durch lineare Interpolation auf das für den benachbarten Höhenpunkt angegebene Maß gebracht werden.
- 5.6 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in der im Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 gekennzeichneten Lärmschutzzone [B] offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 in Geschossen ab einer Höhe von 50,2 m ü. NHN unzulässig.
Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen (wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben oder andere geeignete Abschirmungen) ausreichen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Begrünung der Tiefgarage
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, sofern diese nicht überbaut sind oder der Erschließung dienen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Begrünung der Lärmschutzwand
Die entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.5 herzustellende Lärmschutzwand ist ausgehend von der unter Nr. 7 festgesetzten Höhenlage des Plangebietes auf der südlichen, vom Plangebiet abgewandten Seite über die gesamte Länge mit Kletterpflanzen, z.B. selbstklimmender wilder Wein oder Efeu, eine Pflanze pro Meter, zu begrünen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Plangebietes ist auf 44,1 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche in den Baugebieten im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Höhenlage ist für die Bemessung der Abstandflächen heranzuziehen.

II. Kennzeichnungen (textlich) gem. § 9 Abs. 5 BauGB

1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind

1.1 Erdbeben

Das gesamte Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Diese Zuordnung ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zwar durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

III. Hinweise

1. Gestaltungsvorschriften

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

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 Burggemeinde 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.

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. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

4. Boden

Das Plangebiet ist Teilfläche der ehemaligen Ziegelei Laumans und ist im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Viersen unter der Nummer B48 (210 048) als Altstandort eingetragen.

Gemäß den Anforderungen des Kreises Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz - Abfall, Bodenschutz, Altlasten – sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Maßnahmen erforderlich:

- Auffüllungen sowie sonstige abfall- und bodenschutzrechtlich relevante Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige muss die materiellen Anforderungen des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfüllen. Die Maßnahmen sind mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.
- Der Sachverständige und der Baubeginn sind dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, mindestens drei Wochen vor Beginn der Maßnahme zu benennen.
- Das vorliegende Gutachten, insbesondere die Hinweise gemäß Kapitel 7 des Gutachtens, sind zu beachten. Die Auffüllungen aus den Aushubarbeiten sind analysengestützt durch den Sachverständigen zu bewerten. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist der Boden ordnungsgemäß wiederzuverwerten oder auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu entsorgen.
- Eventuell im Rahmen der Baumaßnahme bekannt werden-de weitere Bodenkontaminationen sind mittels orientierender Untersuchung durch den Sachverständigen zu bewerten und gegebenenfalls durch Bodenaustausch zu sanieren. Die Sanierung ist mittels Beprobung der Baugrubensohle und Baugrubenwände nachzuweisen.
- Nach erfolgter Entsiegelung und Aushubmaßnahmen ist der Altstandort in Hinblick auf die zukünftige Nutzung bodenschutzrechtlich durch den Sachverständigen zu bewerten. Hierfür ist zu prüfen, ob von der neu entstandenen Oberfläche sowie gegebenenfalls von noch verbliebenen Auffüllungen eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden- Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ausgehen kann.
- Die abfall- und bodenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind durch den Sachverständigen in einem gutachterlichen Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss mindestens eine gutachterliche Stellungnahme, Angaben zu den Mengen entsorgter Abfälle und Böden, einen Lageplan (gegebenenfalls mit Kennzeichnung verbliebener Auffüllmaterialien), die Dokumentation über Rammkernsondierungen und Probenahmen, die Probenahme- und Laborprotokolle, die Entsorgungsnachweise sowie eine bodenschutzrechtliche Bewertung des Altstandorts enthalten. Der Bericht des Sachverständigen über die Dokumentation des Abbruchs und Bewertung des Altstandorts ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, spätestens drei Wochen nach Beendigung der Maßnahme und vor einer Neubebauung des Altstandorts zur Prüfung vorzulegen.
- In den Bereichen zukünftiger unversiegelter Freiflächen ist vor Aufnahme der Nutzung sicherzustellen, dass die Oberfläche die Kriterien für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Hierfür ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen erforderlich.

5. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und

Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

7. Artenschutz

1. Abbrucharbeiten oder umfangreiche Dachsanierungen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr. 2 BNatSchG 2009). Fallen die Arbeiten in die Brut- und Setzzeiten, sind evtl. Fassadenverkleidungen sowie die randständigen Bereiche des Daches (etwa zwei Reihen der Dachziegel oder alternativ die Innenverkleidung des Daches) händisch zu entfernen bzw. zu öffnen.

2. Der Fund von Fledermausquartieren ist grundsätzlich unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

3. 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).

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

5. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Sofern dies technisch möglich ist, sind Höhlenbäume nach vorheriger endoskopischer Kontrolle zu fällen; die Fällung von Höhlenbäumen ist durch einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) zu begleiten und zu dokumentieren. Beim Fund von Fledermausquartieren ist wie unter Nr. 2 und 3 beschrieben zu verfahren.

6. Der Verlust potenzieller Staren-Nistplätze durch die Fällung von Höhlenbäumen kann durch die fachgerechte Anbringung von Staren-Nistkästen in ausreichender (doppelter) Anzahl an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) ausgeglichen werden.

8. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/45 „Wohnpark südlich der Borner Straße“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/45, 1. Änderung und Ergänzung verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.