

# **Bebauungsplan Bra/10, 6. Änderung „Östlicher Ortskern“**

## **Textteil (Rechtskraft 23.11.2017)**

---

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

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

1.1 Das Sondergebiet SO – Nahversorgung dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes einschließlich Bäckerei / Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.020 m<sup>2</sup>. Als Hauptsortimente sind ausschließlich die folgenden Sortimente gemäß der Brüggener Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Brügggen (GMA, Oktober 2013, geändert August 2016) zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel),
- Schnitt-/ Topfpflanzen, Zimmerpflanzen
- Tiernahrung.

Die Brüggener Sortimentsliste ist auf der Planurkunde abgedruckt.

1.2 Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf sonstiger (zentren- und nicht zentrentelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig.

#### **2. Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf um die Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Vortreten haustechnischer Anlagen vor die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig.

#### **4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO**

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.

## **5. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit der Ausnahme von Werbeanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **6. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Eine Schallschutzwand ist gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf in schallabsorbierender Weise (Schalldämmmaß mind. 25 dB(A)) zu errichten. Die Wand muss eine Höhe von mind. 53,60 m ü NHN, entsprechend 2 m über Parkplatzniveau aufweisen.

## **7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur bodenständige Gehölze, nämlich: Hainbuche, Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Winterlinde, Weißdorn, Roter Hartriegel, Feldrose, Hundsrose gepflanzt werden.

Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Lärmschutzwand (L= x m ) und eine Werbetafel zulässig.

## **II. Nachrichtliche Übernahmen**

### Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal, Schutzzone III B. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kaldenkirchen-Grenzwald der Stadtwerke Nettetal vom 11.12.1995 ist zu beachten.

## **III. Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler**

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

### **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 Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plan-

gebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

3. Kampfmittelbeseitigung

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. Artenschutz

Umfangreiche Dachsanierungen sind zum Schutz von Fledermäusen und Gebäude bewohnenden Vogelarten grundsätzlich in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten (s.u.) durchgeführt werden.

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

Der Gehölzbestand des Plangebietes kann verschiedenen geschützten Vogelarten geeignete Nistplätze bieten. Gleiches gilt für den Efeubewuchs der Parkplatz-Mauer. Rodungsarbeiten und Fällungen sind deshalb nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (vgl. §39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).

5. Schallschutz

Zuluftöffnungen auf der Ostseite der Anlieferungshalle des Lebensmittel-Discountmarktes sind mit schalldämmenden Jalousien zu schließen, die ein Schalldämmmaß von mindestens  $R'w > 5$  dB aufweisen.

6. Grundwasser

Das Plangebiet ist durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann.

7. Außerkräfttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 4. Änderung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/10 „Östlicher Ortskern“, 6. Änderung, verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.