

# Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

### 1. Höhe baulicher Anlagen gemäß Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

#### 1.1 Traufhöhe

1.1.1 Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NHN und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite des Außenmauerwerkes. Die Traufhöhe ist mit maximal 8,0 m festgesetzt.

#### 1.2 Gebäudehöhe

1.2.1 Die Gebäudehöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NHN und dem obersten Gebäudeabschluss. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante der Attika der Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 11,5 m festgesetzt. 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Schornsteine, haustechnische Anlagen und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

#### 1.3 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet liegt im Grenzbereich zur angrenzenden Straße In der Haag und ist mit 39,6 m ü. NHN festgesetzt.

#### 1.4 Errichtung eines Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses

1.4.1 Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist die Errichtung eines weiteren Geschosses (sogenanntes Staffelgeschoss) zulässig. Dies darf kein Vollgeschoss sein.

1.4.2 Bei der Errichtung eines Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses, darf abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen die Traufhöhe gemäß Ziffer 1.1.1 für dieses weitere Geschoss bis zur maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m überschritten werden. Dabei muss das oberste Geschoss umlaufend um mindestens 1,0 m von der Gebäudeabschlusswand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

1.4.3 Im Bereich der nördlichen Baugrenze darf das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses mit einem Anteil von maximal 15 % der umlaufenden Gesamtfassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses, bündig mit der Außenfassade dieses Geschosses abschließen.

1.4.4 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf maximal 9,0 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist bei Gebäuden mit einem zusätzlichen Geschoss, oberhalb des zweiten Vollgeschosses, zulässig.

## **2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 2.1 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 2.2 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind eingebaute Fahrradabstellflächen zulässig.
- 2.3 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen. Dabei darf ein Versiegelungsfaktor von 0,2, bezogen auf die gesamte hergestellte Fläche, nicht überschritten werden. Der Versiegelungsfaktor ist das Maß dafür, wie hoch die angenommene Undurchlässigkeit einer Fläche ist. Die Errichtung von eingebauten Fahrradabstellflächen bleibt hiervon unberührt.
- 2.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielgeräten nicht zulässig.

## **3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 3.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Bei Hauptgebäuden muss der Anteil der begrüneten Dachfläche mindestens 2/3 der obersten Geschossdecke, mindestens aber 1/2 der gesamten Geschossdecken betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.2 An dem Neubau sind vier Nisthilfen für Haussperlinge und kleine Höhlenbrüter sowie fünf Fledermaus-Ersatzquartiere fachgerecht anzubringen.

## **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

1. Erdbeben (Kennzeichnung gemäß § 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. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

## 2. Bergbau (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Brachter Wald". Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brüggen oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen. Das Plangebiet kann durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## Hinweise

### 1. 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 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. 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.

### 3. Artenschutz

3.1. Die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück In der Haag 8 in Brüggen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009), zu beginnen und durchzuführen.

3.2. Zu Beginn der Abbrucharbeiten sind alle Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Großgarage und Keller des Anbaus) noch einmal auf Lebensstätten geschützter und/oder planungsrelevanter Tierarten zu kontrollieren. Die randständigen Dachbereiche des Hauptgebäudes (etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung, zzgl. Dämmung) und der Spitzboden sind von Hand zu öffnen. Die Arbeiten sind von einem ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

3.3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB des Kreises Viersen zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse

sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu hältern; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.

- 3.4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte 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).

3.5. Der Fund von Nestern geschützter Vogelarten ist unverzüglich der UNB mitzuteilen, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

#### 4. Gestaltungssatzung

Für das Bebauungsplangebiet wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erstellt.

#### 5. Bauausführung

- 5.1 Aufgrund der Grundwasserverhältnisse mit einem möglichen Grundwasseranstieg bis auf + 38,75 m NN (Bemessungs-Grundwasserstand) sind die im Einflussbereich des Grundwassers liegenden erdberührten Bauwerksteile des Kellergeschosses gemäß DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen", gegen Druckwasser - Wassereinwirkungsklasse W2.1-E - abzudichten bzw. in WU-Beton herzustellen.

- 5.2 In den Auffüllungen und den unterlagernden schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden ist nach DIN 4124:2012 01 ein Abböschchen der Baugrube unter einem Winkel von 45° zulässig. Aufgrund der aktuell unterhalb der Höhenkote + 37,35 m NN, d.h. nur 0,05 m unter geplanter Bauwerkssohle Grundwasser führenden Schichten und eines möglichen Grundwasseranstiegs über diesen Wert ist u.U. das Abböschchen der tieferen Abschnitte der Baugrube nicht möglich. Bei höherem als dem aktuellen Grundwasserstand ist demzufolge ein wasserdichter Baugrubenverbau vorzusehen. Bei der Planung und Bemessung des Verbaus ist zu berücksichtigen, dass unterhalb der Baugrubensohle wassergesättigte feinkörnige, d.h. zum Fließen neigende Böden anstehen.

- 5.3 Da die im Rahmen des Baugrundgutachtens (Strobel + Kalder GmbH: Geotechnischer Bericht - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Projekt-Nr.: i 3391/22, Krefeld, 30. Mai 2022) durchgeführten Sondierungen lediglich punktuelle, d.h. stichprobenartige Aufschlüsse über den Untergrund liefern können, ist die Abnahme der Baugruben- bzw. Gründungssohle durch den Bodengutachter erforderlich, falls von dem festgestellten Bodenaufbau abweichende Verhältnisse, wie z.B. tiefer reichende Auffüllungen oder aufgeweichte Böden, angetroffen werden sollten.