TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 „Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den Mischgebieten 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 den Mischgebieten 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 Brüggen (Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Brüggen vom Oktober 2013 mit Änderungen von August 2016) Waren gemäß der auf der Planurkunde abgedruckten Liste (Brüggener Sortimentsliste).

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig und mit Ausnahme der Vorgartenfläche um maximal 3,0 m überschreiten.

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

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

3.1 Die festgesetzten maximalen Wand (WH)- und Firsthöhen (FH) in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 beziehen sich auf die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Borner Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (Unterer Bezugspunkt). Bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hauseingangs - bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte -, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.

3.2 Die festgesetzten maximalen Wand (WH)- und Firsthöhen (FH) in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beziehen sich auf die gemittelte Höhe der Borner Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hauseingangs - bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte -, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

3.3 Die festgesetzten maximalen Wand (WH)-, First (FH)-, und Gebäudehöhen (GH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 beziehen sich auf die mittlere Höhe in m ü. NHN der zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße) an der Straßenbegrenzungslinie. Bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hauseinganges - bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte -, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Grenzen Grundstücke an mehrere Straßenabschnitte der Planstraße an, ist der Straßenabschnitt maßgeblich, über den der Hauseingang erschlossen wird.
Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die Bezugspunkte der Planstraße sind gemäß Ausbauplanung in m ü. NHN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.4 Die festgesetzten maximalen Wand (WH)- und Firsthöhen (FH) in dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 beziehen sich auf die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße Am Vennmühlenweg an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei einem Einzelhaus gemessen in Höhe des Hauseinganges, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.

Hinweis: In dem Mischgebiet MI 2 sind die Höhen baulicher Anlagen über NHN festgesetzt.

3.5 Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzungen 3.1 - 3.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Pfannenlage, Traufseite) und bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika (oberster Gebäudeabschluss).

3.6 Als Firsthöhe gilt das Maß vom untersten Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzungen 3.1 - 3.3) bis zur höchsten Oberkante des Daches (Dachfirst). Abweichend davon ist bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) die festgesetzte Wandhöhe auch als Maß der jeweiligen höheren Wand zugrunde zu legen.

3.7 Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzungen 3.1 - 3.3) und dem obersten Dachfirst. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe gleichzusetzen mit der Wandhöhe.

3.8 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Teile der äußeren Umfassungswände von Treppenhäusern mit einer höheren als der in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhe ausgeführt werden. Dabei darf ein Höhenmaß von insgesamt 13,0 m nicht überschritten werden.

4. Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, wenn gewährleistet wird, dass Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen und Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Deckschichten oder Pflasterbelägen mit mindestens 15 % offenem Fugenanteil hergestellt werden.

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

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Die Herstellung von Garagen und Carports ist grundsätzlich unzulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 dürfen Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

5.3 Garagen und Carports müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

5.4 Garagen und Carports dürfen die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

5.5 Abweichend von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind Stellplätze auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen zulässig.

5.6 Garagen, Carports und Abstellräume, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, dürfen eine max. Länge von 9,0 m nicht überschreiten.

5.7 Garagen, Carports, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen, die längsseitig an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind in einem Grenzabstand von mindestens 30 cm zu errichten. Die Fläche zwischen diesen Anlagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Davon abweichend sind außerhalb der Vorgärtenflächen Nebenanlagen gemäß der Aufzählung der textl. Festsetzung Nr. 6.3 in sonstigen Grundstücksbereichen zulässig.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielanlagen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten,
- 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 obersten Dachabschluss) wenn die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 6 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

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

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen III - V die Außenbauteile (Fassaden, Dächer einschließlich Fenster) von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R´w res des Außenbauteils in dB) gemäß den ermittelten und in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe Juli 2016 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.
Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches		Büroräume und ähnliches*
		Raumarten		
	in dB(A)	erf. R´w,ges des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

7.2 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV und V sind für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite erbracht werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

7.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und den Mischgebieten MI 1 MI 2 und MI 3 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zu den von der Straßenbegrenzungslinie abgewandten Seiten der Gebäude mindestens 2 Fenster aufweisen, Ausnahmen von den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe Juli 2016 - Schallschutz im Hochbau zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² der zu verlegende Erdwall herzustellen und dieser mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Gehölzstreifen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister festgesetzt; zu verwendende Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 1 bzw. Pflanzliste 2. Die Pflanzung ist gestuft anzulegen, d.h. zur Mitte hin sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m bzw. bei Heistern auch 1,5 x 2,0 m. Die Pflanzung der einzelnen Arten hat in Gruppen zu je 5 - 10 Stück zu erfolgen. Der Anteil der Heister beträgt min. 10 %.

Pflanzliste 1 (Mindestqualität: v.Str., 5Tr.,100-150cm):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix capreа	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 (Mindestqualität: Heister,150-200 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

9. Externe Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4.494 Wertpunkten wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Burggemeinde Brüggen verrechnet. Die Kompensationsmaßnahme des Ökokontos ist die Aufforstung einer ackerbaulich genutzten Fläche (Anpflanzung von Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Laubwaldvorpflanzung) auf Flächen im Gebiet der Burggemeinde Brüggen, Gemarkung Brüggen, Flur 9, Flurstück 52 (teilweise), Eigentümerin ist die Burggemeinde Brüggen.

10. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Höhenlage des Geländes der privaten Grundstücksflächen ist jeweils die Höhe der angrenzenden Planstraße an der Straßenbegrenzungslinie. Zwischen zwei Punkten ist die Bezugshöhe über Interpolation zu ermitteln. Die Bezugspunkte entsprechen den geplanten Ausbauhöhen in Meter ü NHN der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

II. Hinweise

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

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 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.

4. Kampfmittel
Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, das 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@bezreg-duesseldorf.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5. Boden
Die Flurstücke 580, 87 und 581 im Plangebiet sind als Altstandort einer Ziegelei unter der Nummer 210_044 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen eingetragen. Das "Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ehem. Ziegeleigelände südlich der Borner Straße in Brüggen" des Büros Dipl.-Geol. V. Steinberg vom 10.06.2016 ist zu beachten.

Der Altstandort ist gemäß dem Gutachten vom 10.06.2016 in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, zurückzubauen und mittels Bodenaustausch zu sanieren. Der Altstandort ist abschließend unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen und der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze bodenschutzrechtlich zu beurteilen. Hierfür ist eine Beprobung der neu entstandenen bzw. verbliebenen Oberfläche nach Abbruch, Flächenberäumung und Sanierung durchzuführen.

Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Sanierungsbericht zu dokumentieren. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen die materiellen Anforderungen des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfüllen. Der Sanierungsbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, zur Prüfung vorzulegen. Erst nach Freigabe durch den Kreis Viersen darf die neue Nutzung aufgenommen werden.

In den Bereichen zukünftiger unversiegelter Freiflächen ist vor Aufnahme der Nutzung sicherzustellen, dass die Oberfläche die Kriterien für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Hierfür ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 18 BBodSchG in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen herzustellen. Neu aufzubringende Böden dürfen die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.

6. 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.

7. 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 Ertfurtband in Bergheim geben. (www.ertfurtband.de)

8. Artenschutz
Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern. Vor Fällungen sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf ein Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen.

Fällungen von Höhlenbäumen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen: hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der UNB 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). Der Verlust einer Waldkauz-Nisthöhle ist durch das fachgerechte Anbringen von mindestens einem Waldkauz-Nistkasten an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) auszugleichen.

Nistkästen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten von den zur Fällung vorgesehenen Bäumen zu entfernen und an geeigneter Stelle möglichst in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff fachgerecht wieder aufzuhängen.

Der zu verlegende Erdwall ist vor Beginn der Arbeiten auf Amphibienvorsteke, wie z.B. Erdröhre und liegendes Tonrohr zu kontrollieren; ggf. ist der Beginn der Erdarbeiten am Wall durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten. Alle Amphibien sind sofort aus dem Gefahrenbereich zu entfernen und an geeigneter Stelle - ggf. in Abstimmung mit der UNB - wieder freizulassen.

Der Abriss der Gebäude ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern.

Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die ehemaligen Betriebsgebäude noch einmal durch einen ökologischen Fachgutachter auf das Vorkommen einer Schleireule und das Auftreten von Amphibien (im Keller) zu untersuchen. Alle Amphibien sind unverzüglich aus dem Abrissgebäude zu entfernen und an geeigneter Stelle (ggf. in Abstimmung mit der UNB) wieder freizulassen. Die Abrissarbeiten sind so durchzuführen, dass den Vögeln ein Fluchtweg bleibt und sie auf keinen Fall verletzt werden.

Die verschiedenen Holzstapel und Steinhaufen sind von Hand zu entfernen bzw. vor dem Abtransport von Hand umzuschichten.

Der Verlust des offensichtlich regelmäßig genutzten Schleiereulen-Tageseinstands (eventuell auch eines Brutplatzes) ist im Vorfeld nach Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung von mindestens einem Schleiereulen-Nistkasten (s. Angaben des LANUV) an einem geeigneten Standort auszugleichen (CEF-Maßnahme).

9. Beseitigung von Niederschlagswasser
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung von Niederschlagswässer überwiegend nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Straßenflächen in das südlich an das WA 2 angrenzend geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten.

10. Außerkrafttreten von Vorschriften
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/9b „In der Haag/ Burgwall". Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/45 verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

BRÜGGENER SORTIMENTSLISTE

gemäß Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Brüggen vom Oktober 2013 mit Änderungen von August 2016

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
nahversorgungsrelevant • Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke • Reformwaren • Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) • Schnitt- / Topfblumen, Zimmerpflanzen	• Tiere, Zooartikel, Tierfolgemittel, Tierahrung • Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel • Elektroinstallationsbedarf • Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) • Antennen, Satellitenanlagen • Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel • Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik • Matratzen, Bettwaren • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Rieseln, Rollladen, Gitter, Rolläs, Markisen • Holz, Bauelemente aus z. B. Fenster, Türen • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) • Sportgroßgeräte • Campingartikel • Fahrräder, Fahrradzubehör • Kfz- / Motorradzubehör • Rasenmäher • Reitartikel • Angelartikel • Jagdartikel
zentrenrelevant • Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel • Bücher • Papier / Bürobedarf / Schreibwaren • Spielwaren • Bastelartikel • Bekleidung, Wäsche • Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe • Babyartikel, Kinderkleinartikel • Schuhe, Lederwaren • Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche • Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Haushaltskeramik • Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten • Uhren, Schmuck • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. • Optik, Augenoptik • Musikalienhandel • Elektrogeräte (weiße und braune Ware)** • Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) • Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper • Computer, Geräte der Telekommunikation	

* Aufzählung nicht abschließend
** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte: braune Ware: z. B. Fernsehgeräte, DVD-Player
GMA-Empfehlungen 2013

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 Brüggen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brüggen, 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Wohnmobilplatz (§ 10 BauNVO)
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH	Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
GH...ü NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsfläche
F+R	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Ein-/ Ausfahrtsbereich

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Grenze der Lärmpegelbereiche
LPB III	z.B. Lärmpegelbereich III

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Fläche für die Abfall und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
	Wasser hier: Fläche für die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

	Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

	Landschaftliche Einbindung der Plangebietsflächen durch Anlage einer geschlossenen mehreihigen flächigen Gehölzpflanzung auf dem verlegten Erdwall (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
Ga	Garagen
Ca	Carports
N	Nebenanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung, Firstrichtung

	Mit Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger und mit Geh- und Fahrrechten für die Gemeinde zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Signaturen

+ 58,52	geplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca.-Höhe in Metern ü. NHN
1	Koordinatenpunkt

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

	Firstrichtung
SD	Satteldach

KOORDINATENLISTE UTM-KOORDINATEN

1	32303950.272	5680649.141
2	32303957.993	5680605.544
3	32304115.234	5680596.085
4	32304118.145	5680644.464
5	32303923.802	5680576.672

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (07/2017) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 08.08.2017

gez. Scholl, ÖbVI

Der Rat der Bur