

Bebauungsplan Bra/35 „Westlich der Kaldenkirchener Straße“

Textteil (Vorentwurf)

Stand: 09.09.2024

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wand (WH)- und Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die gemittelte Höhe der im Bestand vorhandenen und ausgebauten Kaldenkirchener Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (Unterer Bezugspunkt) in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte
Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.

2.2 Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 2.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Pfannenlage, Traufseite) und bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika (oberster Gebäudeabschluss).

2.3 Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 2.1) bis zum obersten Dachfirst; bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe gleichzusetzen mit der Wandhöhe.

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

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Die Herstellung von Garagen ist unzulässig.
- 3.2 Carportanlagen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, dürfen eine max. Abschnittslänge von 12,0 m nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind:

- Kinderspielanlagen
- und Einfriedungen.

Diese Anlagen sind auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

Festsetzungen erfolgen nach Vorlage des Schallgutachtens im weiteren Verfahren.

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

- 6.1 Dachbegrünung
Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° einschließlich Carports sind ab einer Mindestgröße von 9 m² mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Glasdächer, Polycarbonatdächer, Vordächer, Oberlichter und Dachterrassen sowie erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) auf bis zu 30 % der Dachfläche. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.
- 6.2 Begrünung privater Pkw-Sammelstellplatzanlagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist im Bereich der Fläche für Stellplätze und Carports je angefangene 4 private Pkw-Stellplätze 1 standortgerechter, großkroniger Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Das Plangebiet ist entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Heckenpflanzung in einer Höhe von mind. 0,8 m bis max. 1,2 m vollständig mit Ausnahme von Zufahren und Zuwegungen einzugrünen.

Pflanzlisten zu 6.2 und 6.3 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II. Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG

1. Umgang mit Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von privaten Flächen ist vor Ort zu versickern.

III. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiete

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 GmbH vom 11.12.1995 ist zu beachten.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbebenzone § 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.

V. Hinweise

1. Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstauungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.

Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sollen andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltung für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorgesehen werden.

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 Gemeinde Brüggen als untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen.

3. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten

und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Gestaltungsvorschriften

Für das Bebauungsplangebiet wird bis zum Satzungsbeschluss eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erarbeitet.