



#### Hinweise

- Bodendenkmäler**  
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturschichtliche Bodenfunde, Mauer, Einzelreste, Verfallreste in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/6701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aulusteile Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 18 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- 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 (Bachhangweg Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 02114750, Fax 0211475 90 75 oder Email: poststelle@kbr.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.
- Artenschutz**  
Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die von 01. März bis zum 30. September dauern. Vor Fällungen sind alle betroffenen Bäume in unbedenklichen Zustand auf ein Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Fällungen von Höhlenbäumen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endokinetischer) 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 Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermause sind aus der Gefahrenzone zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen, hilflose oder verletzte Fledermause sind der nächstgelegenen Fledermausfangstation zu übergeben. Zum Schutz von Insekten und Fledermausen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Anstelle von Dauerbeleuchtung auf dem Parkplatz sollte z. B. Beleuchtung mit Bewegungsmeldern realisiert werden, um unnötig lange Beleuchtungsintervalle zu vermeiden.  
CES-Maßnahmen im Plangebiet sind mindestens drei anspruchsvolle Maßnahmen für den Geräteschaden anzubringen. Darüber hinaus sind zum Erhalt der Lebensraumfunktion des Plangebiets Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Optimierung eines Nahrungshabitats im Plangebiet für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südosten und Südwesten des Plangebiets durchzuführen.  
Einzelheiten hierzu enthält der Architekturstudienfachbeitrag (ASP-Stufe II) des Büros StadtUmbau GmbH aus Kaarst.
- Baugrundverhältnisse**  
Das Plangebiet liegt im Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verfestung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. 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, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau-Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 166 "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.

- Das "Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen - Orientierende Baugrunduntersuchung - Bebauungsplan BrÜ47, SO-Gebiet Hotel am Westring in Brüggen" durch das Büro Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Geofach, vom 11.06.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Anschließend der Auffüllungen im Plangebiet ist vor einer Überbauung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären, ob weitere Untersuchungen zur Überprüfung des Wirkungsfeldes Boden-Grundwasser erforderlich sind.
5. Grundwasserverhältnisse  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den 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 Erklärband in Bergheim geben ([www.erklarband.de](http://www.erklarband.de)).
6. Bodenschätze  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Brachter Wald“, dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Hayen 2“ und dem Feld der Erlaubnis (zu gewöhnlichen Zwecken) zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe „Sopha“.
7. Erdbebenzone  
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauen in deutschen Erdbebenzonen - Fassung April 2008) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse S.
8. Auferkraftrufen von Vorschriften  
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans BrÜ47. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans BrÜ47 verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.
9. Kompensationsmaßnahmen  
Das auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte verbleibende Defizit in Höhe von 23,64 Werteneinheiten ist über das Ökosystem der Burggemeinde Brüggen zu kompensieren.  
Dabei wird das Gutachten aus der ökologischen Aufwertung des Geholter Grabens auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 42, Flurstück 547 sowie das Überschussgutachten aus den Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 43, Flurstücke 185 und 186 in Anspruch genommen.  
Die erforderlichen Ersatzaufwertungsmaßnahmen für den Walausgleich erfolgen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 34, Flurstück Nr. 208. Die außerdem notwendige ökologische Wadaufwertung wird auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 3, Flurstück Nr. 78 und Flur 5, Flurstück Nr. 43 sichergestellt.
10. Eingriff in das beschriebene Landschaftsschutzgebiet  
Eine Inanspruchnahme von Flächen, z.B. durch Rodung von Gehölzen, innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 „Empirer Wald“, 2. Änderung, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz dar, der nach § 17 Bundesnaturschutzgesetz kompensationspflichtig ist und einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Viersen bedarf.

#### Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)

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

|          |                        |               |
|----------|------------------------|---------------|
| 0,8      | Grundflächenzahl       | als Höchstmaß |
| GH max.  | Gebaudehöhe über NHN   | als Höchstmaß |
| z.B. III | Zahl der Vollgeschosse | als Höchstmaß |

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

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

**P** öffentliche Parkfläche

**Straßenbegrenzungslinie**

**Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen und Anlagen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

**Elektrizität**

**Sonstige Pflanzenzeichen**

**Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Umgrünung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

**St = Stellplätze**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**M1** Anpflanzung von 25 Laubbäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)

**M2** Anlage einer Uferandzone (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)

**M3** Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)

**M4** Anlage einer Uferandzone (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)

**Erhalt: Baum**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

**Wasserflächen**

**Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**

**Gebäude lt. Kataster**

**Bestehende Flurstücksgrenze**

**Bestehende Flurstücknummer**

**Höhenlage ü. NN (Bestand)**

**Baum**

**Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Hotelbetrieben und dem Hotelbetrieb dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 200 Betten sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelleverhaltung)

- Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außengastronomie

- bis zu 2 Wohnungen für die in dem Sondergebiet wohnen Betreiber und Mitarbeiter

- Räume für Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb

- Räume für Fitness- und Wellness- und Gesundheitsbereiche

- Sonstige der Zweckbestimmung des Sondergebietes Hotel dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 50 m Verkaufsfläche

- die für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf notwendigen Stellplätze

- öffentliche Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO ist eine weitere Überschreitung der GRZ von 0,8 um 0,1 (somit insgesamt bis maximal 0,9) zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet insgesamt 25 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang weitgehend zu ersetzen sind. Das Pflanzbeet muss je Baum eine Mindestgröße von 6,0 m<sup>2</sup> aufweisen. (M1)

Die Arten können aus der folgenden Vorschlagsliste entnommen werden:

Corylus colurna Baumhassel

Fraxinus excelsior 'Altus' Esche

Tilia cordata 'Ranchi' Winterlinde

Acer campestre 'Eisrijk' Feldahorn

3.2 Entlang des Gewässers 8,0 an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Uferand auszubilden und mit einer Regio-Saatgut-Mischung für feuchte Standorte anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Die Pflege in Form einer Mahd oder Mulchmahd ist nach dem 30.06. und mindestens einmal im Jahr durchzuführen. Einzelplanzenbehandlung zur Bekämpfung invasiver Arten ist unabhängig davon vorzunehmen. Die Ausbildung von Böschungswinkel ist in Abstimmung mit dem Schwallverband zu planen und durchzuführen. (M2)

3.3 An den Uferandstreifen des Gewässers 8,0 angrenzend ist parallel zum Gewässerlauf ein 5 m breiter Gehölzstreifen in Form einer zweireihig versetzt gepflanzten, bewachsende Laubholzhecke mit einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m (Dreiecksverband) und einem Zuwachsstreifen von je 1,50 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher muss je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammplantagen ist ein Mindeststammumfang von 18/18 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen. (M3)

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn           |
| Carpinus betulus   | Hainbuche           |
| Cornus sanguinea   | Blut-Hartriegel     |
| Corylus avellana   | Strauch-Hassel      |
| Crataegus monogyna | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen     |
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche       |
| Prunus domestica   | Trauben-Kirsche     |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum            |
| Ribes rubrum       | Rote Johannisbeere  |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche           |
| Sambucus nigra     | Holunder            |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

Zur Unterraat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

3.4 Entlang des Gewässers 8,4 an der westlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Uferand nördlich und eine 113m<sup>2</sup> große Restfläche südlich des Verlaufes auszubilden und mit einer Regio-Saatgut-Mischung für feuchte Standorte anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Die Pflege in Form einer Mahd oder Mulchmahd ist nach dem 30.06. und mindestens einmal im Jahr durchzuführen. Einzelplanzenbehandlung zur Bekämpfung invasiver Arten ist unabhängig davon vorzunehmen. Die Ausbildung von Böschungswinkel ist in Abstimmung mit dem Schwallverband zu planen und durchzuführen. (M4)

**Anmerkung:**

Die farbigen Markierungen kennzeichnen die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung.

#### Verfahren

Es wird beschneigt,  
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (\_\_\_\_\_) übereinstimmt  
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den \_\_\_\_ 20\_\_

Scholl, Öbvi

Der Rat der Burggemeinde Brüggen stimmt am \_\_\_\_ 20\_\_ diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Brüggen, den \_\_\_\_ 20\_\_

Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_ 20\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_ 20\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ 20\_\_ öffentlich ausliegen.

Brüggen, den \_\_\_\_ 20\_\_

Gellen

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am \_\_\_\_ 20\_\_ vom Rat der Burggemeinde Brüggen als Satzung beschlossen.

Brüggen, den \_\_\_\_ 20\_\_

Gellen

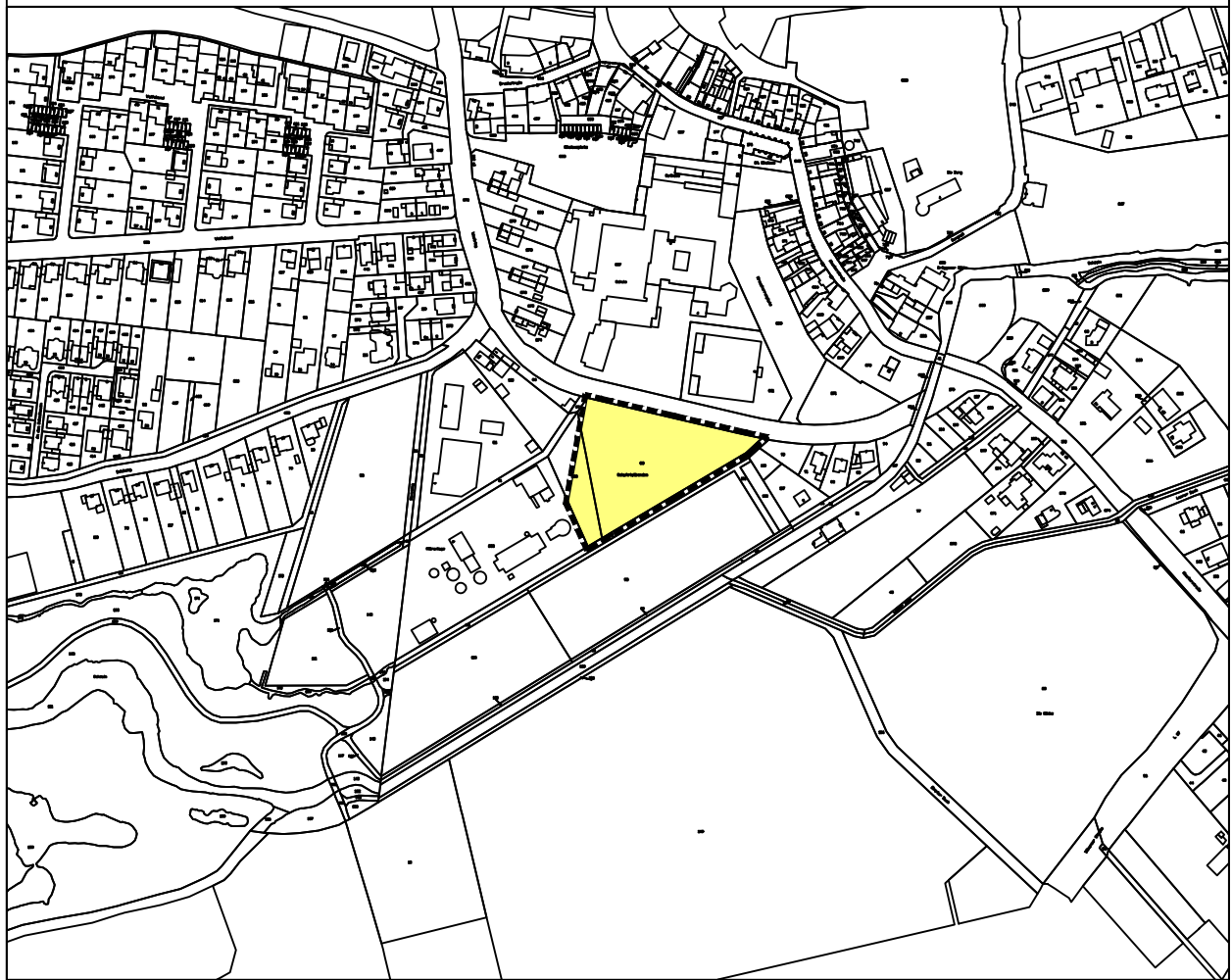
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen vom \_\_\_\_ 20\_\_ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_ 20\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am \_\_\_\_ 20\_\_ Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den \_\_\_\_ 20\_\_

Gellen

Bürgermeister



Gemarkung: Brüggen

Flur: 13

Flurstücke: 88, 233

## Burggemeinde Brüggen Bebauungsplan BrÜ47

"SO-Gebiet Hotel am Westring"

Ausfertigung

Datum

21.11.2018

M. 1:500

Entwurf

Planverfasser:

**StadtUmbau**

STADTUMBAU GMBH  
Bauwirtschaftliche  
Planung und  
Entwicklung  
+49 (0)2822 97 28 00  
+49 (0)2822 97 28 01  
info@stadumbau-gmbh.de  
www.stadumbau-gmbh.de