

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. Hotelverwaltung)
- Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außengastronomie
- ~~- bis zu 2 Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Betriebsleiter 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 m² 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 wertgleich zu ersetzen sind. Das Pflanzbeet muss je Baum eine Mindestgröße von 6,0 m² aufweisen. (M1)

Die Arten können aus der folgenden Vorschlagsliste entnommen werden:

Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn

Die Bäume müssen mindesten folgende Pflanzqualität ausweisen: "Alleebaum", aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, 16-18cm StU

3.2 Entlang des Gewässers 8.0 an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Uferrand 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. Einzelpflanzenbehandlung zur Bekämpfung invasiver Arten ist unabhängig davon vorzunehmen. Die Ausbildung von Böschungswinkeln ist in Abstimmung mit dem Schwalmverband zu planen und durchzuführen. (M2)

3.3 An den Uferrandstreifen des Gewässers 8.0 angrenzend ist parallel zum Gewässerverlauf ein 5 m breiter Gehölzstreifen in Form einer zweireihig versetzt gepflanzten, freiwachsende 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 Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 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 sanguines	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus Avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinose	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zur Untersaat 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 Uferrand nördlich und eine 113m² 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. Einzelpflanzenbehandlung zur Bekämpfung invasiver Arten ist unabhängig davon vorzunehmen. Die Ausbildung von Böschungswinkeln ist in Abstimmung mit dem Schwalmverband zu planen und durchzuführen. (M4)

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

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 Fall 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. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen 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.

CEF-Maßnahmen: Im Plangebiet sind mindestens drei artspezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz anzubringen.

Darüber hinaus sind zum Erhalt der Lebensraumfunktion des Plangebiets Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Optimierung eines Nahrungshabitats im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südosten und Südwesten des Plangebiets durchzuführen.

Einzelheiten hierzu enthält der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASP Stufe II) des Büros StadtUmBau GmbH aus Kevelaer.

4. 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 Verbreitung 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 18 196 "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.

Das "Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen - Orientierende Baugrunduntersuchung - Bebauungsplan BrÜ/47 „SO-Gebiet Hotel am Westring in Brüggen" durch das Büro Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 11.06.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

Angesichts der Auffüllungen im Plangebiet ist vor einer Überbauung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären, ob weitere Untersuchungen zur Überprüfung des Wirkungspfades 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 Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

6. Bodenschätze

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“, dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heyen 2“ und dem Feld der Erlaubnis (zu gewerblichen Zwecken) zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe „Sophia“.

7. 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 der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse S.

8. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/8c. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/47 verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

9. Kompensationsmaßnahmen

Das auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte verbleibende Defizit in Höhe von 25.634 Werteinheiten ist über das Ökokonto der Burggemeinde Brüggen zu kompensieren.

Dabei wird das Guthaben aus der ökologischen Aufwertung des Genholter Grabens auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 42, Flurstück 547 sowie das Überschussguthaben aus den Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Brüggen, Flur 49, Flurstücke 185 und 186 in Anspruch genommen.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen für den Waldausgleich erfolgen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf dem Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 34, Flurstück Nr. 208. Die außerdem notwendige ökologische Waldaufwertung wird auf den Grundstücken Gemarkung Bracht, Flur 3, Flurstück Nr. 78 und Flur 5, Flurstück Nr. 43 sichergestellt.

10. Eingriff in das benachbarte Landschaftsschutzgebiet

Eine Inanspruchnahme von Flächen, z.B. durch Rodung von Gehölzen, innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 „Elmpter 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.

Anmerkung:

Die farbigen Markierungen kennzeichnen die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung.