Bebauungsplan Nr. 195
„Greefsallee / Kronenfeld" in Viersen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

1.1.1 Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 6 – WA 8 mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4, WA 5, WA 9 und WA 10 mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

2.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 7, WA 9 und WA 10 wird eine zwingende Geschossigkeit von II Vollgeschossen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Terrassen und Wintergärten.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.4.1 Die Endausbauhöhen der geplanten Verkehrsflächen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und werden durch Höhenkoten zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenkoten können im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,20 m von den festgesetzten Höhen abweichen. Insoweit sich abweichende Höhen der Endausbauhöhenplanung der (Straßen-) Verkehrsfläche ergeben, sind diese als Bezugspunkt maßgebend.

2.4.2 Die untere Bezugshöhe für die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch Interpolation der beiden nächstgelegenen Endausbauhöhen der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche zu ermitteln. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt das Achsmaß der ermittelten Bezugsebene der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche in der Mitte des Grundstückes bis zum oberen Bezugspunkt gemäß Ziffer 2.4.3 und 2.4.4. Bei sonstigen baulichen Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Die erschließungsmäßig vorgelagerte (Straßen-) Verkehrsfläche ist die (Straßen-) Verkehrsfläche, die dem Baugrundstück bzw. dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) tatsächlich als Erschließung dient.

2.4.3 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der First maßgebend.

2.4.4 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei sonstigen baulichen Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.4.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden – OKF) bei Gebäuden und baulichen Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO maximal 0,50 m über der Höhe der Bezugsebene der vorgelagerten erschließenden (Straßen-) Verkehrsfläche liegen.

Überschreitung maximale Gebäudehöhe

2.4.6 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln, Treppenaufgänge und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 2,0 m zulässig. Zu den gestalterischen Anforderungen an die technischen Anlagen siehe auch textliche Festsetzung gemäß § 89 BauO, Ziffer 5.1.

2.4.7 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf ist der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen auf insgesamt 20 % der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die in 2.4.6 genannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

2.4.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,50 m zulässig. Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 0,50 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO)

3.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Baufenster mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.2 Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

3.2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 dürfen die rückwärtigen, nicht der Vorgartenzone bzw. (Straßen-) Verkehrsfläche zugewandten überbaubaren Grundstücksflächen durch (überdachte), unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen, Sichtschutzwände und eingeschossige Anbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Zu den gestalterischen Anforderungen an die eingeschossigen Anbauten siehe auch textliche Festsetzung gemäß § 89 BauO, Ziffer 7.

3.2.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 dürfen die überbaubaren zur (Straßen-) Verkehrsfläche gewandten Baugrenzen und Baulinien durch Klima- und lüftungstechnische Anlagen (z.B. Luft-Wärmepumpen, Klimaanlagen) um maximal 1,0 m überschritten werden. Zu den gestalterischen Anforderungen an die Anlagen siehe auch textliche Festsetzung gemäß § 89 BauO, Ziffer 5.1.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

4.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 sind Garagen (Ga), Carports (Cp) und oberirdische Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga, Cp und St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Oberirdische Stellplätze (St) sind zusätzlich in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und Carport und dem zur Erschließung der Garage und Carport dienenden Bereich der (Straßen-) Verkehrsfläche muss mindestens 6,0 m betragen.

4.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 10, der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Grünfläche sind oberirdische Stellplätze (St) nur in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen außerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen (schraffierte Fläche) allgemein zulässig. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig. Abweichend hiervon sind je Grundstück Abfallsammelbehälter und Fahrradstellplätze auf einer Fläche von bis zu 6,0 m² und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante auch innerhalb der von Einfriedung freizuhaltenden Flächen zulässig. Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4.2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 10 sind Nebenanlagen allgemein zulässig. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig. Müllsammelstellen sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist je Grundstück maximal ein genehmigungsfreies Gebäude mit bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume zulässig.

5 Fläche für die Versorgung (§ 9 abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, sind Anlagen, die der Energieversorgung dienen, allgemein zulässig.

6 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Kindertagesstätten sowie Kindertagesstätten dienende Anlagen und diesen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 9 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 10 sind Ein- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage innerhalb des dafür festgesetzten Bereiches auf einer Breite von maximal 7,0 m zulässig.

8.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Ein- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage ausschließlich innerhalb des dafür festgesetzten Bereiches auf einer Breite von maximal 6,0 m zulässig. Sonstige Zufahrten zum Grundstück sind weiterhin zulässig.

9 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

9.1 Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen und Aufschüttungen sowie Eingriffe, die den Wasserabfluss beeinträchtigen, unzulässig.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die mit „GFL (A)“ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger zu belasten.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

11.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplatzoberflächen, Zuwegungen und Zufahrten aus versickerungsfähigem, wasserdurchlässigem Material (z.B. haufwerksporigem Betonpflaster, Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Anforderungen an Bau-Schalldämm-Maße

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) sind gemäß den in Kapitel 7 dieser DIN aufgeführten Anforderungen auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R’w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) und der Korrekturwerte der unterschiedlichen Raumarten (KRaumart) nach der Gleichung: R’w,ges = La - KRaumart.
Dabei gilt:
La = siehe in der Planzeichnung zum Bebauungsplan
KRaumart 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:
R’w,ges 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R’w,ges 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere La Pegel (ermittelt gemäß DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der R’w,ges herangezogen werden.

12.2 Schutz der Nachtruhe

Für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume mit Fenstern an Fassaden mit einem Gesamtbeurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R’w,ges zu berücksichtigen.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Baumpflanzungen:

13.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 ist pro angefangene 250 m² oberirdisch unbebaute Fläche mindestens ein Baum jeweils als Hochstamm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 9, Pflanzliste 2) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

13.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 10 ist bei der Errichtung von oberirdischen, zusammenhängenden, offenen Stellplatzanlagen je angefangene acht Stellplätze mindestens ein Baum, jeweils als Hochstamm, mindestens 3- mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 9, Pflanzliste 2) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

13.1.3 Innerhalb der öffentlichen (Straßen-) Verkehrsfläche sind mindestens 20 Bäume jeweils als Hochstamm, mindestens 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 9, Pflanzliste 1) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

13.2 Einfriedungen

13.2.1 Innerhalb der festgesetzten Signatur zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „p1“ sind Einfriedungen in Form von durchgehenden Bepflanzungen, mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 9, Pflanzliste 3) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

13.2.2 In Ergänzung dieser Bepflanzung sind nur Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden.

13.2.3 Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht ist maximal ein Bereich, der für eine Zuwegung zwischen dem WA 10 und der öffentlichen Grünfläche erforderlich ist.

13.2.4 Innerhalb der festgesetzten Signatur zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „p2“ sind Einfriedungen in Form von durchgehenden Bepflanzungen, mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von mindestens 0,50 m und maximal 0,80 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 9, Pflanzliste 3) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von maximal 7,0 m für das Allgemeine Wohngebiet WA 10 und auf einer Breite von maximal 6,0 m für die Fläche für den Gemeinbedarf

13.3 Dachbegrünung:

13.3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer sowie Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke, je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Ausgenommen davon sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen und technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden, sowie die Dachflächen von Carports. Flächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend der zuvor genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

14 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

14.1 Baumpflanzungen:

14.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind soweit möglich zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzlisten (Hinweis 9, Pflanzliste 1 und 2) vorzunehmen. Bei Ersatzpflanzungen darf von den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

14.1.2 Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzlisten (Hinweis 9, Pflanzliste 1 und 2) zu ersetzen.

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NW

1 Einfriedungen i. V. m. Vorgartenflächen

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 sind durch zeichnerische Festsetzung von Einfriedungen freizuhaltende Flächen festgesetzt (schraffierte Fläche). Ausgenommen hiervon sind Anpflanzungen von Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m.

1.2 Die von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen (schraffierte Flächen) sind zu bepflanzen und unversiegelt anzulegen; flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten. Der Anteil der befestigten Flächen darf je Grundstück maximal 50 % der jeweiligen schraffierten Fläche betragen.

1.3 Bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Fläche (schraffierte Flächen) unzulässig. Ausgenommen davon sind Dachüberstände, Vordächer sowie Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Abfallsammelbehältern und Fahrradboxen bis zu einer Höhe von 1,50 m, sofern sich diese nicht im Einmündungsbereich der öffentlichen (Straßen-) Verkehrsflächen befinden (Eckgrundstücke), sowie Klima- und lüftungstechnische Anlagen (siehe auch textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB, Ziffer 3.2.2 und 4.2.1.)

2 Einfriedungen

2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 sind außerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden zeichnerisch festgesetzten Flächen (schraffierte Fläche), Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen und (Straßen-) Verkehrsflächen nur in Form von durchgehenden Bepflanzungen, mit einer dauerhaft zu erhaltenen Höhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,0 m entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 9, Pflanzliste 3) zulässig. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind nur Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal 2,0 m betragen.

3 Abstellplätze für Abfallsammelbehälter

3.1 Abstellplätze für Abfallsammelbehälter (Müllboxen) sind mit standortgerechten Laubgehölzschnitthecken (z. B. Hainbuche (Carpinus betulus)) zu umstellen oder vollständig einzuhausen und durch Laubgehölzschnitthecken einzufassen.
Die Begrünung mit standortgerechten Laubgehölzschnitthecken ist mindestens auf der zur öffentlichen (Straßen-) Verkehrsfläche zugewandten Seite vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

4 Dachform

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 - WA 10 sind ausschließlich Flachdächer von 0° - 10° Grad zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Nebenanlagen und Gartenhäuser.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer von 0° - 15° Grad zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Nebenanlagen und Gartenhäuser.

5 Gestaltung

5.1 Die entsprechend den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Ziffer 2.4.6 und 3.2.2 geregelten Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu verkleiden oder mindestens in dem Maß ihrer Höhe einzugrünen.

5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 sind aneinandergrenzende Doppelhaushälften in der Material- und Farbgestaltung der Fassaden gleich auszubilden.

5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 9 sind Garagen in der Farbgebung der Außenwände der jeweilig zugehörigen Wohngebäude aufeinander abzustimmen.

5.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 sind als Hauptfarbe RAL 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9018 (Papyrusweiß) 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein) und 1015 (Hellelfenbein) oder Farben, die sich im Rahmen der aufgeführten Farbtöne des Farbregisters mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestsens 60 befinden, zulässig. Die zuvor genannten Farbtöne sind auch auf Putz, Wärmeverbundsysteme und Faserzementplatten anzuwenden.

5.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf sind glänzende oder stark reflektierende Oberflächen unzulässig.

5.6 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 ist die Hauptfassadenfarbe auf allen Außenwandflächen anzuwenden. Akzentfarben sind ausschließlich für gliedernde Elemente sowie für Laibungen und Kragdächern zulässig. Der Anteil der Akzentfarbe darf hierbei 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist der Gebäudesockel in einer Höhe von bis zu 0,60 m.

5.7 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 sind Fassaden in Putz, Wärmedämmverbundsystem, Faserzementplatten, Sichtbeton, Mauerziegel, Klinker oder Glas zulässig. Mauerziegel- und Klinkerfassaden sind in Braun- und Rottönen zulässig. Ergänzend hierzu sind andere Materialien bis maximal 30 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig (z.B. Holzpaneele). Fassadenbekleidungen aus Holz sind ausschließlich naturbelassen oder mit pigmentfreier, transparenter Lasur zulässig.

6 Dacheindeckung

6.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dacheindeckungen nur in Rot-, Braun- oder Anthrazitfarbtönen in matter Lasur zulässig.

7 Eingeschossige Anbauten

7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 10 sind die Anbauten entsprechend der textlichen Festsetzung gemäß § 9 BauGB, Ziffer 3.3 in Form von überdachten Terrassen und eingeschossigen Anbauten zulässig, sofern die Dachflächen und mindestens eine weitere Außenwandfläche der Anbauten in transparenten Materialien (z.B. Glas) ausgeführt werden. Ausgenommen davon sind Garagen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodendenkmäler

Die vermuteten Bodendenkmäler „Viersen VBD 0004, römische Siedlung“ und „Viersen VDB 0006, Siedlung Eisenzeit“ wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise

1. Hochspannungsleitung

Im Nordosten des Plangebiets tangiert eine 110-kV-Hochspannungsleitung das Plangebiet. Entsprechend der technischen Vorgaben ist im Bereich dieser Leitung ein 15 m Schutzstreifen einzuhalten, in dem eine Bebauung nicht zulässig ist.

Die für die Leitungstrasse mit Schutzstreifen bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten. (Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4,0 m erreichen. Um die Masten herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Betreiber zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen der Leitung bedürfen der Zustimmung des Betreibers.

2. Artenschutz

Verbindliche Maßnahmen:

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung und zur Verhinderung einer Besiedlung durchzuführen (z. B. Aufhängen von Absperrbandstreifen).

Bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung sind vor Beginn der Vegetationsperiode (1. März) Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung zu verhindern. Das Funktionieren der Vergrämungsmaßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen.

Empfohlene Maßnahmen:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden.

Als Beleuchtung des Plangebietes ist eine warmweiße LED-Beleuchtung vorzusehen. Eine Abstrahlung der Lampen nach oben oder in horizontale Richtung ist nicht zulässig. Es ist auf einen Frequenzbereich (1.000 - 2.700 Kelvin) zu achten, der keinen negativen Effekt auf Vögel, Fledermäuse und Insekten hat.

Im Sinne des vorsorgenden Artenschutzes und zur Stärkung der Populationen kann durch das Anlegen von Ersatzquartieren für Kleinvogelarten an Gebäuden in Form von Einbausteinen (bspw. Typ 24 der Fa. Schwegler oder vergleichbare) oder Nistkästen (bspw. Halbhöhle 2H der Fa. Schwegler oder vergleichbare) oder an Bäumen (bspw. Nisthöhle 1B oder 2M der Fa. Schwegler oder vergleichbare) ein potentieller Verlust von Habitaten ausgeglichen werden. Dabei sollten die Kästen so angebracht werden, dass sie vor Räubern geschützt sind (z. B. in zwei bis drei Metern Höhe). Zur Befestigung an Bäumen sollten Alunägel oder Schrauben verwendet werden.

Zur Stärkung der Fledermauspopulation können an den neu zurichtenden Gebäuden Fledermauskästen (bspw. Fassadenquartier 1FQ oder 1FTH der Fa. Schwegler oder vergleichbare) oder Fledermauskästen an Bäumen (bspw. 1FD der Fa. Schwegler oder vergleichbares) fachgerecht angebracht werden. Diese sind entsprechend der Herstellerangaben zu pflegen.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe und konkrete Verdachtsfälle. Im Rahmen einer Sicherheitsdetektion wurden Kampfmittel und Munitionsteile geborgen. Die Existenz von Kampfmitteln im Boden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Erdarbeiten sind auf der gesamten Fläche mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen soll eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m unter Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen durchgeführt werden.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden auf der Internetseite: https://www.brd.nrw.de/Themen/Ordnung-Sicherheit/Kampfmittelbeseitigung ist zu beachten.

4. Bodendenkmalpflege / Archäologie

Aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmälern (Viersen VBD 0004, römische Siedlung" und "Viersen VBD 0006, Siedlung Eisenzeit") ist im Rahmen der Bauausführungsplanung eine archäologische Begleitung ausgehend vom jeweiligen Bodendenkmal bis auf eine Befundfreiheit von 15,0 m durchzuführen.

Es sind die Regelungen der §§ 5 Abs. 2, 15 Abs. 1 und 2, 27 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetztes NRW (DSchG NRW) zu berücksichtigen.

Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern unterliegen nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW einer Erlaubnispflicht. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Viersen zu beantragen.

Für die Ausführungen der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde (Kreis Viersen) im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt.

Gemäß § 27 Abs. 1 DSchG NRW trägt derjenige die Kosten für archäologische Maßnahmen, der einer Erlaubnis nach § 9, § 13, § 15 oder § 20 DSchG NRW bedarf oder in anderer Weise ein in die Denkmalliste nach § 23 Abs. 1 DSchG NRW eingetragenes Denkmal oder Bodendenkmal verändert oder beseitigt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens ist die Stadt Viersen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten ist § 16 Denkmalschutzgesetz NRW. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5. Baugrundeigenschaften

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft im Untergrund in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Der Viersener Sprung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW im Bereich des Plangebietes nicht seismisch aktiv. Aus Sicherheitsgründen wurde auf einer Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie eine Störzone ausgewiesen.

Dieser Bereich wird vom Geologischen Dienst NRW als eine Störungszone ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die Bau- und Bodengrundeigenschaften sind im Plangebiet objektbezogen zu bewerten. Die Eignung ist im Rahmen der Bauausführung zu prüfen.

6. Altlasten / Altstandort

In unmittelbarer Nähe nordwestlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster des Kreis Viersen verzeichnete Altlastenverdachtsfläche AA 270/153. Die Verbreiterung / der Ausbau der Mühlenstraße (Flurstück 941) ist unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen und anfallendes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Kreis Viersen) fachgerecht auf Basis analysengestützter Untersuchungen zu entsorgen bzw. wieder zu verwerten.

In unmittelbarer Nähe nordöstlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster des Kreis Viersen verzeichnete Altlastenverdachtsfläche AA 270/154.

Aufgrund der Nähe zu den Altlastenstandorten wird die Nutzung von Grundwasser als Brauchwasser nur nach vorheriger fachgutachterlicher Untersuchung empfohlen.

Die im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen neu erstellten vier Grundwassermessstellen sind möglichst zu erhalten. Falls die Messstellen nicht erhalten werden können, sind diese ordnungsgemäß, unter Beachtung des Arbeitsblattes W 135 der DVGW, zurückzubauen.

7. Vorsorgender Bodenschutz

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.

Vor Baubeginn sind durch die bodenkundliche Baubegleitung zur Bewertung der realen Standortsituation bezüglich der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der anstehenden Böden großmaßstäbige Bodenkarten (1:5.000) zu verwenden und es ist ein Bodenschutzkonzept auf Basis dieser Karten zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der Unteren Bodenschutzbehörde mindestens 3 Wochen vor Maßnahmenbeginn vorzulegen. Der Gutachter ist vor Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde zu benennen. Eine abschließende Dokumentation der bodenschutzfachlichen Maßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahme zu übermitteln.

8. Vorsorgender Immissionsschutz

Es wird empfohlen, den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI, zuletzt vom 28.08.2023) bei der Planung, Umsetzung und beim Betrieb entsprechender Geräte zu berücksichtigen.

9. Pflanzliste

Pflanzliste 1 -Bäume-

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4 mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Flatter-Ulme (Ulmus laevis)

Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Sommer Linde (Tilia platyphyllos)
Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzliste 2 -Bäume-

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Buche (Fagus sylvatica)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Sommer- Linde (Tilia platyphyllos)
Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzliste 3 -Sträucher-

Pflanzqualität: mind. 2 mal verpflanzt
Feldahorn (Acer camoestre)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Für den Fall, dass die klimatischen Verhältnisse geänderte Ansprüche an Baum und Standort erfordern, sind Ausnahmen von der Pflanzliste in Abstimmung mit der Stadt Viersen möglich.

10. Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Damit die bauliche Vorsorge zum Schutz vor Überflutung und Vernässung innerhalb von baulichen Anlagen gewährleistet ist, müssen alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden

Gebäudeteilen, über die Wasser in Gebäude eintreten kann (z.B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, - fenster, - lichtschächte, Garagen) mindestens 20 cm über Gelände liegen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung zu berücksichtigen. Zudem ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

Zur Genehmigung einer Versickerung im Plangebiet ist eine "Wasserrechtliche Erlaubnis" nach § 44 Landeswassergesetz LWG bei der zuständigen Aufsichtsbehörde des Kreises Viersen einzuholen.

Im Bereich von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser (Mulden in den öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 6) sind Böden durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Niederschlagsentwässerung ist die Höhe des Straßenendausbaus bei der Planung der Übergabestelle der privaten Entwässerungsrinne zu beachten.

11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das ermittelte Kompensationsdefizit von 21.015 wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung einer Ausgleichsfläche zu einer artenreichen Mähwiese mit einzelnen Sträuchern und Obstbäumen) abgelöst und entsprechend vertraglich gesichert.

12. Grundwasser

Es wird auf die potentiell hohen Grundwasserstände innerhalb des Geltungsbereiches hingewiesen. Damit die bauliche Vorsorge zum Schutz vor (drückendem) Grundwasser gewährleistet ist, sind bei der Bauausführung entsprechende technische Lösungen zu berücksichtigen (bspw. Abdichtungsmaßnahmen, "weiße Wanne").

Es wird empfohlen, die aktuellen Grundwasserstände zu erfragen. Auskunft erteilen u.a. der Kreis Viersen und die Niederrheinwerke NEW; im Informationssystem ELWAS-WEB des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW können diese webbasiert erfragt werden.

13. Erschließung privater Grundstücke

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher- / Erschließungsvertrag, in dem ergänzende Regelungen zum Straßenausbau getroffen werden.

Hierzu enthält die Ausbauplanung der öffentlichen Erschließungsstraßen zwecks Verkehrsberuhigung Einengungen im Straßenraum.

Diese sind bei der technischen und verkehrlichen Erschließung der angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke zu beachten.

14. DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Bauaufsicht und der Stadtplanung der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23-29 eingesehen werden.