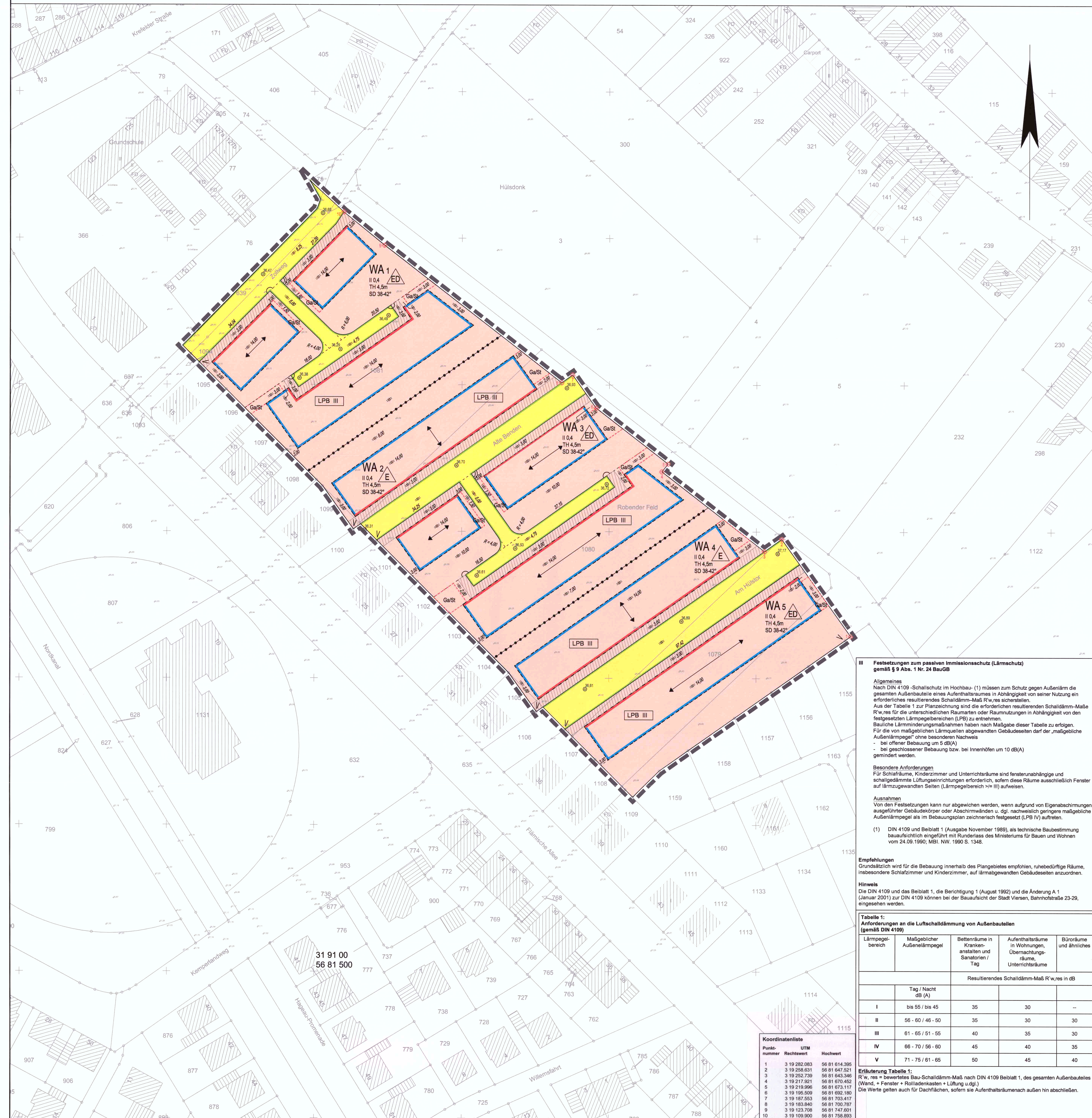


# STADT VIERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 182-A "Zollweg / Robend - Süd" in Viersen



**Textliche Festsetzung und Hinweis**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA 5 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO).
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben (Trauf-, Erdgeschossfußboden) ist die Höhe der dem Grundstück erschließungstechnisch vorgelagerten Straßenverkehrsfläche, sofern nicht die Höhen in m ü. NN angegeben sind. Die erschließungsmäßig vorgelagerte Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, die dem Baugrundstück bzw. Gebäude nach Lagebeziehung (Straße und Haus) tatsächlich zur Erschließung dient. Die Bezugsebene für die jeweils festgesetzte Höhenlage ergibt sich aus der Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkte) der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche in m ü. NN. Für die an der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche angrenzende Seite des Baugrundstückes ist über die Bezugspunkte der Verkehrsfläche durch Interpolation eine mittlere Bezugshöhe in m ü. NN zur Bemessung der Höhenlage zu bilden. Liegt ein Baugrundstück vor Kopf oder am Ende der erschließenden Verkehrsfläche, so ist der Grundstücks nicht gewiesene Bezugspunkt der Verkehrsfläche der Bezugsebene zur Bemessung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Sofern Traufhöhen festgesetzt sind, ergibt sich hieraus die zulässige bzw. maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die einzuhaltende Traufhöhe bezeichnet die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
- Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen eine Höhe von 0,00 m nicht unter- und 0,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA 5 sind bauliche Anlagen in Form von überdachten Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig, sofern die Regelungen des § 6 BauNVO (Abstandflächen) eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; vgl. dazu auch gestalterische Festsetzung Nr. 8).
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA 5 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie als Überdachungen ausnahmsweise nur im Erdgeschoss im Bereich des Haupteinganges des Gebäudes zulässig. Hierbei ist eine Versprung zur Baulinie von max. 0,50 m Tiefe und einer Gesamtbreite des Gebäudes von max. 1,50 m zulässig. Weitere Abweichungen von der Baulinie sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. 23 Abs. 2 BauNVO).

**II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- In den mit dem Symbol SD bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Dächer der Hauptgebäude als Stiebgedächter unter Berücksichtigung der festgesetzten Färbung und Dachneigung auszuführen.
- Die Breite der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtbreite der zugehörigen Trauflänge des Gebäudes betragen.
- Die Dachneigung ist nur in Rot-, Braun- oder Anthrazitfarben in matter Lasur zulässig.
- Bei der Realisierung anderer Dacharten als die des Flachdaches bei Garagen haben die Dachneigungen der Garagendächer nach Maßgabe der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 zu erfolgen.
- Einfriedigungen sind nur in Form von Laubhecken (z.B. Heibuche, Liguster, Buche) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Alternativ hierzu sind Stabgitter- und Maschendrahtzäune in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, soweit sie durch Laubhecken trotterförmig oder durch Rank-, Schein- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Kletterrose, Wein) dauerhaft fähig begrünt werden.
- Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Diese Hecken können auf der Innenseite des Grundstückes durch einen transparenten Zaun ergänzt oder alternativ durch transparente Zaunanlagen entsprechend den Festsetzungen gem. den gestalterischen Festsetzungen Nr. 5 gestaltet werden.
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA 5 sind durch zeichnerische Darstellung von Einfriedigungen freizuhalten Flächen festgesetzt (Ausschlussregelung). Innere dieser Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Laubhecken (z.B. Heibuche, Liguster, Buche) in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Hierbei handelt es sich um Flächen, die im Rahmen der Planrealisierung voraussichtlich sogenannte Vorgartenflächen werden. Bedingt durch die Bildung von Baugrundstücken im Rahmen der Planrealisierung kann es jedoch dazu kommen, dass die Ausschussregelung sich auf Flächen entzieht, die im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze liegen, die zugleich Straßenbegrenzungslinie oder rückwärtige Grundstücksgrenze sind. In diesen Fällen ist die Ausschussregelung nicht anzuwenden (Ausnahmeregelung). Im bezeichneten Ausnahmefall sind Einfriedigungen gem. der gestalterischen Festsetzung Nr. 6 und 2 zulässig.
- Bei Anbauten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind die Dachflächen und bei Wintergärten mindestens eine weitere Außenfläche in transparenter Ausführung (z.B. Glas) zu realisieren.

**III. Festsetzungen zum passiven Immissionschutz (Lärmschutz) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Allgemeines  
Nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau (1) müssen zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> sicherstellen.  
Aus der Tabelle 1 zur Planzeichnung sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> für die unterschiedlichen Raumarten oder Raumumgebungen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegeln (L<sub>eq</sub>) zu entnehmen.  
Bauliche Lärminderungsmaßnahmen haben nach Maßgabe dieser Tabelle zu erfolgen. Für die von maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpiegel“ ohne besonderen Nachweis  
- bei offener Bebauung um 5 dB(A)  
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)  
gemindert werden.

Besondere Anforderungen  
Für Schlafräume, Kinderzimmer und Unterrichtsräume sind fensterunabhängige und schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Seiten (Lärmpegelbereich > III) aufweisen.

Ausnahmen  
Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenbeschimmungen ausgeführter Gebäudeteile oder Abschirmwänden u. dgl. nachweislich geringere resultierende Außenlärmpiegel als im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt (LPB IV) aufweisen.

(1) DIN 4109 und Beiblatt 1 (Ausgabe November 1989), als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt mit Rundschreiben des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990; MBl. NW. 1990 S. 1348.

**Empfehlungen**  
Grundsätzlich wird für die Bebauung innerhalb des Plangebietes empfohlen, ruhbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, auf lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

**Hinweise**  
Die DIN 4109 und das Beiblatt 1, die Richtlinie 1 (August 1992) und die Änderung A 1 (Januar 2001) zur DIN 4109 können bei der Bauaufsicht der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23-29, eingesehen werden.

**Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gemäß DIN 4109)**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel	Bettzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien, Tag	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büro- und ähnliches	
				Tag / Nacht (dB(A))	
I	55 / 55 bis 45	35	30		
II	56 - 60 / 46 - 50	35	30	30	30
III	61 - 65 / 51 - 55	40	35	30	30
IV	66 - 70 / 56 - 60	45	40	35	30
V	71 - 75 / 61 - 65	50	45	40	40

**Erklärung Tabelle 1:**  
R<sub>w, res</sub> = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109 Beiblatt 1, des gesamten Außenbauteiles (Wand, + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u.ä.)  
Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräumen außen hin abschließen.

**Koordinatentabelle**

Punktnummer	UTM-Rechwert	UTM-Hochwert
1	319 282 083	56 81 614 396
2	319 293 631	56 81 607 521
3	319 252 739	56 81 643 346
4	319 217 291	56 81 670 462
5	319 219 996	56 81 673 117
6	319 195 509	56 81 692 180
7	319 197 553	56 81 703 417
8	319 183 840	56 81 700 787
9	319 123 706	56 81 747 691
10	319 100 900	56 81 768 893

**Art der baulichen Nutzung**

WR	Kleinwohngebiete	MD	Dorfgebiete
WR	Reine Wohngebiete	MI	Mischgebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	MK	Kerngebiete
WB	Besondere Wohngebiete	GE	Geobiete
SO	Sondergebiete	GI	Industriegebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	TH	Traufhöhe
BZ	Baumasszahl (BAZ)	FH	Firsthöhe
GA	Geschossflächenzahl (GFZ)	GH	Gebäudehöhe
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	OK	Oberkante
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	EGF	Erdgeschossfußbodenhöhe
II	Zahl der Vollgeschosse zweifach		Höhen jeweils als max. Höchstgrenze der baulichen Anlage in ... m über der Bezugsebene

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

△	Einzelhäuser zulässig	a	abweichende Bauelemente (z.B. Freizeitanlagen)
△	Doppelhäuser zulässig	o	offene Bauelemente
△	Hauptgruppen zulässig	g	geschlossene Bauelemente
△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	B	Baulinie
△	Doppelhäuser und Hauptgruppen zulässig	B	Baugrenze

**Flächen für Gemeinbedarf**

□	öffentliche Verwaltung
□	Schule
□	Post
□	Feuerwehr
□	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
□	Sportstätten, Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□	Anpflanzen von Bäumen
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grünwegen
□	Erhalten von Bäumen

**Verkehrsflächen**

□	Straßenverkehrsflächen
□	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besondere Zweckbestimmung
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□	Verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen**

□	Grünflächen
□	Spielplatz
□	Sportplatz
□	Parkanlage
□	Zeltplatz

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

□	Flächen für die Landwirtschaft
□	Flächen für Wald

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

□	Trastation / Elektrizität
---	---------------------------

**Sonstige Planzeichen**

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
□	Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
□	Stellplätze
□	Garagen
□	Gemeinschaftsgaragen
□	Tiefgaragen
□	Ordnungszahlen s. text. Festsetzungen
□	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Lötungs- (L) zu befestigenden Flächen
□	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□	Gitterkreuz (50m - Abstand)
□	Abstreckpunkt Geraden
□	Abstreckpunkt Radien
□	Gebäudebeschränkung
□	Rechtswinkelbeschränkung
□	Hinweis auf geometrische Festlegung
□	Messungslinie
□	vorhandene Ausbauliste
□	vorhandene Höhe

**Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO**

SD	Satteldach	□	von Einfriedigungen freizuhalten Flächen
WO	Walmdach		
PD	Plattendach		
FD	Flachdach		
ZD	Zeltdach		
→	Früherstrich		
30 Grad	Dachneigung mit Neigungswinkel		
30 Grad	Dachneigung mit Neigungswinkel		
max. 30 Grad	maximale Dachneigung		

**Bestandsgaben und Kartensignaturen**

□	Wohngebäude	□	Dachformen
□	Wirtschaftsgebäude oder Garagen	□	Flachdach
□	Zelt	□	Satteldach
□	Zeit der Vollgeschosse	□	Walmdach
□	vorhandene Bäume	□	Plattendach
□		□	Flachdach
□		□	Pultdach

**Übersicht / Maßstab 1 : 5000**

**Gemarkung Viersen**  
Flur 7/8

**Maßstab 1 : 500**

**182-A**