I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Festsetzung im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 überschreiten.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die maximale Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die untere Bezugshöhe für die 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. Die erschließungsmäßig vorgelagerte (Straßen-) Verkehrsfläche ist die (Straßen-) Verkehrsfläche, die dem Baugrundstück bzw. dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) tatsächlich als Erschließung dient. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei sonstigen baulichen Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über der höchsten Höhe der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln, Treppengängen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und sonstige technisch notwenige Dachaufbauten ist um maximal 2,00 m zulässig. Zu den gestalterischen Anforderungen an die technischen Anlagen siehe auch textliche Festsetzung gemäß § 89 BauO NRW, Ziffer II.1. Dachterrassen oberhalb des obersten Dachabschlusses sind unzulässig.

2.3 Höhenlage der geplanten Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 3 BauGB

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 Endausbauhöhen der (Straßen-) Verkehrsfläche ergeben, sind diese als Bezugspunkt maßgebend.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen einseitig, mit Ausnahme der Baugrenzen, die den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen

(schraffierte Fläche) zugewandt sind, durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um 3,00 m überschritten werden. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, gemäß Festsetzung Ziffer I.9., sind hierbei zu beachten. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind Wintergärten unzulässig. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die zur Straße gewandten Baugrenzen 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 NRW, Ziffer II.4.

4. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

6.1 Stellplätze und Garagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 6,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als privater Stellplatz ist zulässig.

6.2 Nebenanlagen
Innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Dachüberstände, Vordächer, Abfallsammelanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m, nicht überdachte Fahrradstellplätze und Klima- und lüftungstechnische Anlagen. Nebenanlagen sind außerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist maximal ein genehmigungsfreies Gebäude mit bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume zulässig. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Überdachte und nicht überdachte private Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen anzulegen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Schnitthecke in einer Breite von 1,00 m gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Hecke hat im Endzustand eine Höhe von 2,00 m aufzuweisen. Diese ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen. Die Bestimmungen gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten.

8.2 Von Einfriedungen freizuhaltende Flächen
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.

8.3 Dachbegrünungen
Flachdächer und Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 0,10 m betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig. 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, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² und ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ vorzusehen.

8.5 Begrünung der Flächen für Versorgungsanlagen
Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Rückhaltefläche Starkregen“ (RHS) sind als begrünte Mulde anzulegen.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB

Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) sind entsprechend den angegebenen Höhen zu erhalten oder anzupassen. Die Flächen sind dauerhaft der Rückhaltung sowie dem Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregen vorzuhalten. Die Flächen für Versorgungsanlagen überlagert mit Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Rückhaltefläche Starkregen“ ist zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bei Starkregen um 0,30 m von der vorgelagerten Verkehrsfläche abgesenkt anzulegen.

10. Modellierung der Geländeoberfläche / Höhenlage
§9 Abs. 3 BauGB

Die Geländehöhe der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen (schraffierte Fläche) ist an die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen, sie darf maximal um 0,20 m von der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche abweichen. Im Bereich zwischen den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen (schraffierte Fläche) und der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (siehe auch textliche Festsetzung I.9) kann die Geländehöhe frei modelliert werden, sofern eine Höhe von maximal 0,50 m über der Endausbauhöhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten wird; die Höhendifferenz des Geländes zwischen unmittelbar angrenzenden Grundstücken darf 1 m nicht überschreiten. Sind in einem Grundstücksbereich keine von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen (schraffierte Fläche) festgesetzt, gilt die beschriebene Regelung für den Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig. Auf den Dachflächen müssen technisch notwendige Aufbauten jeweils mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

2. Einfriedungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind durch zeichnerische Festsetzung von Einfriedung freizuhaltende Flächen festgesetzt (schraffierte Fläche). Ausgenommen hiervon sind Anpflanzungen von standortgerechten Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m sowie Hecken zur Eingrünung von Abfallbehältern in einer Höhe von maximal 1,50 m. Außerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden zeichnerisch festgesetzten Flächen (schraffierte Flächen) sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen in Form von durchgehenden Bepflanzungen, mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,00 m gemäß der Pflanzliste 2 anzulegen. Diese sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Zaunanlage des Regenrückhaltebeckens (Fläche für Versorgungsanlagen) ist in Richtung der Rückhaltefläche Starkregen (Flächen für Versorgungsanlagen) sowie der angrenzenden Verkehrsfläche durch eine vorgelagerte durchgehende Bepflanzung, mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,00 m gemäß der Pflanzliste 3 einzugrünen. Ausgenommen hiervon ist der Zu- bzw. Ausfahrtsbereich zur technischen Wartung. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 3 zu ersetzen.

3. Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in einer Höhe von maximal 1,50 m mit standortgerechten Hecken zu umstellen oder einzuhausen. Die Einhausungen sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

4. Klima- und lüftungstechnische Anlagen
Die entsprechend der textlichen Festsetzung gem. § 9 BauGB, Ziffer I.3 Absatz 3 genannten 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. Material- und Farbgestaltung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen in der Farbgebung der jeweilig zugehörigen Wohngebäude auszugestalten. Garagen, die nicht unmittelbar neben Wohngebäuden stehen, sind untereinander bezüglich der Farbgebung sowie Kubatur einheitlich zu gestalten. Innerhalb des WA 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. Innerhalb des WA sind glänzende oder stark reflektierende Oberflächen unzulässig. Innerhalb des WA ist die Hauptfassadenfarbe auf allen Wandflächen anzuwenden. Akzentfarben sind ausschließlich für gliedernde Elemente sowie für Laibungen und Kragdächer zulässig. Der Anteil der Akzentfarbe darf 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist der Gebäudesockel in einer Höhe von bis zu 0,60 m. Innerhalb des WA sind Fassaden in Putz, Wärmedämmverbundsystem, Faserzementplatten, Sichtbeton, Mauerziegel, Klinker oder Glas zulässig. Mauerziegelund 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.

III. Hinweise

1. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten durchgeführt werden. Die Beleuchtung innerhalb des Vorhabengebietes (z. B. Straßen- und Parkplatzbeleuchtungen, Werbetafeln etc.) sollte unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Lichtfarbe (bis 3000 Kelvin) erfolgen. Auf eine größtmögliche Abschirmung und möglichst horizontale Ausrichtung ist zu achten und das Anstrahlen von Gehölzbeständen ist zu vermeiden. Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden.

2. Erdeingriffe

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune 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. 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).

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung auf Kampfmittel umgesetzt. Die Existenz von Kampfmitteln im Boden kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

4.Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

5. 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 (z. B. Abdichtungsmaßnahmen, „weiße Wanne“). Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken - Begriffe", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. Es wird empfohlen, die aktuellen Grundwasserstände zu erfragen. Auskunft erteilen u. a. der Kreis Viersen und die NEW AG; im Informationssystem ELWAS-WEB des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW können diese webbasiert erfragt werden.

6. Starkregen
Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024, sind im nördlichen Bereich auf ca. zwei Dritteln des Plangebietes bei einem extremen und auch bei einem seltenen Ereignis Wasserhöhen von 0,10 bis 0,50 m möglich. Auf Grundlage einer Starkregenanalyse (Betrachtung der Neuplanung) durch das Büro Leinfelder Ingenieure GmbH, Haan, Oktober 2025, wurden Flächen ermittelt, welche im Starkregenfall der Wasserrückhaltung dienen. Neben den Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Rückhaltefläche Starkregen“ wurden Flächen auf privaten Grundstücken zum Wasserrückhalt festgesetzt (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses). Innerhalb dieser Flächen sind die angegebenen Höhen zu erhalten oder auszubilden (siehe Festsetzung Ziffer I.9). Es wird empfohlen, die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) unter Berücksichtigung der Festsetzung Ziffer I 2.2 Absatz 2 mindestens 0,20 m über der höchsten Höhe der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche zu realisieren. Es wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb des Maximalwerts der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) zu vermeiden oder gegen Überflutung zu sichern. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung zu berücksichtigen. Zudem ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Privatgrundstücke wird über ein Rinnensystem in ein Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt dem Kanalnetz zugeführt. Zur Gewährleistung einer schadlosen Niederschlagsentwässerung ist die Höhe des Straßenendausbaus bei der Planung der Übergabestelle der privaten Entwässerungsrinne zu beachten. Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann zusätzlich in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

8. 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. Zum Schutz der Bodenfunktionen, ist bei der Baumaßnahme mit einer Größe von mehr als 3.000 m2 eine Bodenkundliche Baubegleitung (gem. §4 Abs.5 BBodSchV vom 09.07.2021) durchzuführen. Hierzu ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Bodenschutzkonzept durch einen Fachgutachter zu erstellen.

9. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

10. 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. Rangierflächen von Zufahrten sind soweit erforderlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Zum externen Ausgleich des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 73, Flurstück 179 Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits von 7.097 Biotoppunkten soll auf dem Grundstück mindestens eine ca. 2.370 m² große artenreiche Mähwiese angelegt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mindestens in gleichwertiger Form auf dem Flurstück umgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12. Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im potentiellen 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.

13. 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. Diese können zudem bei der Bauaufsicht und der Bauleitplanung der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23-29 eingesehen werden.

14. Vertragliche Regelung
Die festgesetzten Grundstücksgeländehöhen gemäß Festsetzung Ziffer I.10. werden im Zuge der Kaufverträge zusätzlich privatrechtlich gesichert.

IV. Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4-mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm (4-mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballen, 20-25 cm)

Hainbuche (Carpinus betulus)
Wild-Birne (Pyrus communis)
Kegel-Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk)
Baum-Felsenbirne (Amelanchier arborea ‚Robin Hill)
Manna-Esche (Fraxinus ornus)
Blasenbaum (Koelreuteria paniculata)
Gelbe Geditschie (Gleditsia triacanthos "Sunburst")
Parrotie "Vanessa" (Parrotia persica "Vanessa")
Rot-Ahorn (Acer rubrum - auch in Sorten)
Winterlinde "Rancho" (Tilia cordata "Rancho")
Winterlinde "Roelvo" (Tilia cordata "Roelvo")

Pflanzliste 2
Pflanzqualität: Heckenpflanzung, mind. 2-mal verpflanzt

Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Blutbuche (Fagus sylvatica "Purpurea“)
Feldahorn (Acer campestre)

Pflanzliste 3
Pflanzqualität: Heckenpflanzung, mind. 2-mal verpflanzt

Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

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