

## Stadt Viersen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Kleinhausgruppe Gartensiedlung“

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

##### 2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf je Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung errichtet werden.

##### 3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull festgesetzt (NHN). Bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist als oberer Bezugspunkt der oberste Dachabschluss (Dachfirst) der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

##### 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

##### 5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine ein- bis zweischürige Wiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA), die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege und Nebenanlagen genutzt werden, sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden oder Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Flachdächer von Garagen sind ab einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Photovoltaikanlagen über der begrünten Dachfläche sind zulässig.

##### 6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Bestandsabgängen ist eine ökologisch gleichwertige Ersatzpflanzung, die sich im gegebenen Gestaltungsansatz einfügt, vorzunehmen. Es sind standortgerechte und zukunftsfähige Pflanzen zu verwenden.

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Strauch- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte und zukunftsfähige Pflanzen zu verwenden.

## II. Festsetzungen nach Landesrecht

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

#### Einfriedungen

Entlang der Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Davon ausgenommen ist die an die Jakob-Engels-Straße angrenzende Grundstücksgrenze. Hier sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Nordwestlich entlang der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Wegeverbindung sind wegebegleitende Einfriedungen der privaten Grünfläche nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Südöstlich entlang der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Wegeverbindung sind wegebegleitende Einfriedungen der privaten Grünfläche nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen.

#### Abfallbehälterstandorte

Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken zulässig.

## III. Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NRW unverändert zu erhalten.

### 2. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone abzuleiten (Muldenversickerung). Unter Berücksichtigung bodengutachterlicher Erkenntnisse ist im Zuge der Erstellung der Versickerungsmulden im Plangebiet ggf. ein Austausch der oberen wasserundurchlässigen Bodenschichten zum hydraulischen Anschluss an die tieferen wasserdurchlässigen Bodenschichten erforderlich. Dies ist im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Funktionsfähigkeit der Muldenversickerung ist nachzuweisen.

### 3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Die Informationen der

Bezirksregierung Düsseldorf: "Merkblatt für Baugrundeingriffe" sowie "Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen" sind bei der Durchführung der Erdarbeiten zu beachten.

#### 4. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Grundsätzlich sind erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutschutzzeit, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Gleiches gilt auch für das Entfernen von Gebüsch (z. B. Brombeeren), Klettersträuchern (z. B. Efeu) und Schnittguthaufen/Totholzstapel. Zum Schutz von Fledermäusen sollten Rodungsarbeiten zudem bevorzugt auf den Oktober gelegt werden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind Glasfronten entsprechend zu gestalten. Das heißt durch Anbringen speziell geprüfter Muster oder bei Neubauten durch Vermeidung von großen, zusammenhängenden Glasfronten (insbesondere über Eck).
- Auf nächtliche Baustellen, insbesondere innerhalb der Brutschutzzeit, welche vom 01.03. bis zum 30.09. andauert, ist zu verzichten. Andernfalls sollen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (bis 3000 Kelvin) mit größtmöglicher Abschirmung und horizontaler Ausrichtung zum Einsatz kommen.
- Die Beleuchtung innerhalb der Kleinhausgruppe (z. B. Wege- und Parkplatzbeleuchtungen etc.) sollte ausschließlich 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 Kleinhausgruppe und des Gemeinschaftshauses sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in den Außenwänden / der Außenhülle zu integrieren, Berücksichtigung finden.

#### 5. Seismologie

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 1/T (Stadt Viersen, Gemarkung Süchteln) zuzuordnen.

#### 6. Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzungen für im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzbestände sind mit der Stadt Viersen abzustimmen.

#### 7. Starkregengefahren

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstauungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.

Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

#### 8. DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

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