

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Tö-100 "Westring/Zur Alten Weberei"

1.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

Ausnahmen

Davon ausgenommen sind die unter Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielanlagen, ein eigenständiger Abstellraum und ein Kleingewächshaus bis maximal 7,5 qm auf dem Grundstück sowie Einfriedungen, Abstellplätze und –gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.

2.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.

2.2 Unterirdische Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig und bis auf die Zufahrt vollständig unterirdisch anzulegen.

2.3 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO der Tiefgarage, der Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Fahrradabstellplätze, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.0 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO

3.1 Meßpunkte

3.1.1 Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 38,10 m ü. NN festgesetzt.

3.1.2 Oberer Bezugspunkte

Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.

3.2 Höhenmaße

Die Bauhöhe im Allgemeinen Wohngebiet wird auf max. 15,7 m festgesetzt.

4.0 Abweichende Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

5.0 Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.0 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen des Staffelgeschosses sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Dabei sind Vorgärten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterialien unzulässig.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind die Dächer des Staffelgeschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss i. M. mind. 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.

8.0 Bodenschutz / Altlasten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Plangebiet ist mit dem Status: „Altlast / schädliche Bodenveränderung mit dauerhafter Beschränkung“ im Altlastenkataster des Kreises Viersen gekennzeichnet (AS 260_020).

Die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der Altlast / schädlichen Bodenverunreinigung sind in Abstimmung mit dem Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen des Kreises Viersen durchzuführen.

9.0 Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Westrings gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den im Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereichen III und IV müssen Außenwandbauteile wie Dächer, Wände und Fenster, das im Folgenden festgesetzte resultierende Schalldämm-Maß einhalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungs- (Mittelungs-) pegel Tag dB(A)	erf. resultierendes Schalldämm-Maß R'w, res des gesamten Außen- wandbauteiles (Wände, Fenster) dB Wohnungen	erf. resultierendes Schalldämm-Maß R'w, res des gesamten Außen- wandbauteiles (Wände, Fenster) dB Bürräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Gebäudeseiten, die in einem Winkel von mehr als 90° zur Straßenachse Westring liegen, können einen Lärmpegelbereich niedriger eingestuft werden.

10.0 Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes

Die Regenwässer der Dachflächen werden dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt. Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde, Tel.: 02156/999-404 oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel. 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3. Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

4. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der nördliche Bereich des Plangebietes sowie ein kleiner Bereich im Westen des Plangebietes vor allem auf dem Flurstück 704.

Die Fläche sollte aus diesem Grunde hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

5. Grundwasser
Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerkes können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. 'weißen Wannen' empfohlen.

6. Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage St. Tönis. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

7. Abbruch, Fällungs- und Rodungsarbeiten
 1. Zum Schutz von Brutvogelarten sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Diese dauern vom 01.03. bis 30.09. jeden Jahres (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, 2009).
 2. Sollten im Tankstellengebäude vor dem Abbruch Fledermausquartiere gesichtet werden, sind diese Funde auf jeden Fall der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Diese entscheidet dann über das weitere Vorgehen.
Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu befreien und an geeigneter Stelle frei zu lassen. Hilflose bzw. verletzte Tiere sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der nächstgelegenen Fledermausstation zu überbringen.