

## **Textliche Festsetzungen**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Vo-39 A "Am Försterhof, Teil 1"

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Baukörper wird im vorliegenden Bebauungsplan durch ein unterschiedliches Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe für die ein- und zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich werden ausgehend von einem unteren Bezugspunkt unterschiedliche maximale Bauhöhen festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt wird in der Mitte der an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Grundstücksseite über Oberkante bestehender/geplanter Verkehrsfläche ohne Randabschluss bestimmt.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (bei geneigtem Dach die Traufseite) ist die Unterkante der Dachkonstruktion (z. B. Sparren, Fertigteildachelemente) an der Innenseite des Außenmauerwerks, für die Bauhöhe der oberste Dachabschluss

Die Wandhöhe (bei geneigtem Dach die Traufseite) wird als das Maß zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe definiert.

Die Bauhöhe geht vom gleichen unteren Bezugspunkt aus und endet am obersten Dachabschluss.

Die Wandhöhe der Einzelhäuser wird in der Gebäudemitte gemessen, für Doppelhäuser ist der Bezugspunkt in Höhe der Grenze zwischen den Gebäudehälften maßgebend.

Für die I-geschossige Bebauung wird eine maximale Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Treppenhäuser etc.), deren Summe nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite beträgt, dürfen dieses Maß überschreiten. Die Höhe der untergeordneten Bauteile darf jedoch 6,50 m nicht überschreiten.

Im Bereich der festgesetzten I-Geschossigkeit darf die Bauhöhe in keinem Fall 9,00 m überschreiten.

Für die Bereiche mit II-geschossiger Bauweise wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten II-Geschossigkeit darf die Bauhöhe in keinem Fall 10,00 m überschreiten.

Ausnahme:

Bei Gebäuden mit Flachdachbauweise wird die maximale Bauhöhe auf 7,50 m festgesetzt.

### Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der ergänzend getroffenen Regelungen können daher im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die Tiefe der bebaubaren Flächen (Baufenster) beträgt 14,00 m und folgt in der Anordnung dem Erschließungssystem. Für Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten darf die straßenabgewandte Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden.

### Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

### Garagen, Stellplätze, Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen errichtet werden. Es ist ein Stauraum vor den Garagen von mindestens 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin einzuhalten.

Garagen und Stellplätze dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 5,00 m überschreiten. Dies gilt nicht für Vorgärten. Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Gebäudefront in deren Gesamtbreite. Der Stauraum vor den Garagen bleibt von dieser Regelung unberührt. Er darf bis zu einer Breite von 5,50 m ausgebaut und als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt werden.

### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Davon ausgenommen sind:

- die unter Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes,
- Kinderspielanlagen,
- ein eigenständiger Abstellraum und ein Kleingewächshaus bis maximal 7,5 qm sowie
- Einfriedungen (auch für Abstellplätze von Mülltonnen)

Pro Wohngrundstück darf jeweils nur ein eigenständiger Abstellraum oder ein Kleingewächshaus errichtet werden.

### **3. Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

---

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

Den linearen Grünzug, der das Baugebiet umgibt, durchzieht am West- und Nordrand ein Fuß- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke (Breite ca. 2,20 m). In den beidseitig verbleibenden Grünflächen werden Gehölzflächen angelegt. Hier werden lebensraumtypische Gehölze verwendet.

Das Rückhalte-/Versickerungsbecken wird technisch gestaltet. Die Einsaat der Wiesenflächen soll mit einer dem Standort angepassten Regelsaatgutmischung erfolgen. Damit wird der rechtlichen Notwendigkeit Rechnung getragen, das Regenwasser eingriffsnah dem Wasserkreislauf zur Verfügung zu stellen.

Pflanzenliste: Für die oben beschriebenen Gehölzpflanzungen werden ausschließlich Arten der nachfolgenden Liste verwendet. Der Abstand der Gehölze muss 1,50 m x 1,50 m betragen. Zu verwenden sind als Sortierung bei Sträuchern 100/150 (v, oB, 3 Tr.), bei Bäumen 3xv, StU 20/25. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

#### **Gehölzliste**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Großkronige Bäume</b>	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix x rubens	Weißweide
Tilia cordata	Winterlinde
<b>Mittelkronige Bäume</b>	
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus frangula	Faulbaum

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplans Vo-39A "Am Försterhof, Teil 1" erfolgt im Bereich der Grundstücke Gemarkung Vorst, Flur 12, Flurstücke 264, 265, 322, 323, 324, 537, 538, 633, 635 und Flur 34, Flurstück 53 teilweise nach § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Von der Maßnahme sind nach der Biotoptypenwertliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Besonderen die Biotoptypen 2.3 Wegraine, Säume ohne Gehölzaufwuchs, 3.1 Acker, intensiv, 3.4 Intensivwiese, -weide artenarm und 4.4 Zier- und Nutzgarten mit  $\geq 50\%$  heimischen Gehölzen sowie als Randbeeinträchtigung der Biotoptyp 3.9 Obstwiese älter als 30 Jahre, in einer Größenordnung von insgesamt 63.176 Ökopunkten betroffen.

Das ökologische Defizit in Höhe von 63.176 Ökopunkten ist durch eine Teilrealisierung des Bebauungsplangebietes Tö-62 "Erholungsgebiet am Wasserturm", 3. BA, auf den Grundstücken Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstück 2347 und 2268 (teilweise) kompensiert.

Art (Anpflanzung von ausschließlich heimischen, bodenständigen Gehölzen in Form von Baumreihen und Hecken sowie Extensivierung der Ackerflächen durch Umwandlung in Extensivrasen und Hochstaudenflur) und Umfang des Ausgleichs erfolgte im Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Tö-62 "Erholungsgebiet am Wasserturm" und in Abstimmung mit der ULB des Kreises Viersen

Die Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 63.176 ÖP wurden bereits realisiert und werden dem Ökokonto Tö-62 "Erholungsgebiet am Wasserturm", 3. BA angelastet.

## **Hinweise**

### **1. Anschlusszwang**

Die Entwässerungskonzeption macht es erforderlich, dass für die Entwässerung der befestigten Flächen der privaten Grundstücke sowie der Dachwässer ein Anschlusszwang an die öffentliche Trennkanalisation notwendig ist.

### **2. Grundwasser**

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die wassergesättigte Bodenzone wird in Tiefen zwischen 2,30 m und 2,60 m erreicht. Bei Geländehöhen um 36,00 m ü. NN (nach topographischer Karte) resultiert daraus ein aktueller Grundwasserstand von etwa 33,50 m ü. NN. Einschließlich eines Sicherheitszuschlages ist ein maximaler Grundwasserstand von 34,00 – 34,50 m ü. NN anzusetzen. (vgl. Hydrologisches Gutachten, Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes, Strobel + Kalder, Gesellschaft für angewandte Geologie mbH, vom 26. Juli 2007)

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerkes oder Feuchtschäden sind daher erforderlich. In diesem Zusammenhang wird die Errichtung einer weißen Wanne empfohlen.

### **3. Kampfmittel**

Aufgrund bisheriger Erkenntnisse sind Kampfmittelrückstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt, allerdings nicht generell auszuschließen.

Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 cm 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 Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

#### **4. Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

#### **5. Geowissenschaftlicher Hinweis**

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