

## **Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Vo-56 "Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße"**

### **1. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO**

- 1.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 1.2 Bei der Anrechnung der Grundflächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im WA 2-Gebiet eine max. GRZ von 0,8 zugrunde gelegt werden.

### **2. Nebengebäude**

Auf den gekennzeichneten Flächen für Nebengebäude (NG) sind Baukörper zum Abstellen und zur Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen zulässig.

### **3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 3.2 Ausnahmen  
Davon ausgenommen sind die unter der Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, überdachte Fahrradabstellplätze, 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 max. 7,5 qm sowie Einfriedigungen und Abstellplätze von Müllboxen.

### **4. Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## **5. Höhenmaße**

### **5.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Bezugshöhe (BZH) festgelegt. Die Bezugshöhe wird auf 37,00 m über NHN festgesetzt.

### **5.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Bauhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe

Im Gebiet WA 1 wird die Bauhöhe wird auf maximal 45,50 m über NHN festgesetzt.

In den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die Bauhöhe wird auf maximal 47,50 m über NHN festgesetzt.

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,5 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausnahmsweise zulässig.

## **6. Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**

Die Regenwässer der Dachflächen und der befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind bei Neubauten und baulichen Erweiterungen vor Ort über die belebte Bodenzone in Form von z. B. Versickerungsmulden oder Rigolen dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 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.

7.2 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.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/77629-0, Fax: 02801/77629-33, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege 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. Grundwasser

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

## 5. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen lediglich marginal betroffen. Bei außergewöhnlichen und bei extremen Starkregenereignissen können kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten sind für das Plangebiet nicht dargestellt.

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt die Daten des Geoportals NRW. Der unbebaute Teil des Grundstücks Giesenstraße 20 kann bei einem außergewöhnlichen Szenario, d. h. bei einem hundertjährigen Ereignis von einer Einstautiefe von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können in der Simulation des Kreises Viersen kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Im Zentrum des Plangebietes werden gemäß der Simulation Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s erwartet.

Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche 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.

## 6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

### Baubedingte Wirkfaktoren

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in dem betroffenen Baum keine Baumhöhlen befinden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung ist die Baumhöhle durch einen ökologischen Fachgutachter (ggf. unter Verwendung eines Endoskops) auf Fledermaus-Quartiere oder die Nester geschützter Vogelarten zu kontrollieren.
2. Abbrucharbeiten und umfangreiche Dachsanierungen sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Lässt sich ein Beginn der Arbeiten während der Brut- und Setzzeiten nicht vermeiden, ist über einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) abzusichern, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

3. Dabei sind artenschutzrechtlich relevante Strukturen, wie Rollladenkästen, die Randbereiche von Dächern und Fassadenverkleidungen, händisch zu öffnen. Diese Arbeiten sind während der Brut- und Setzzeiten von der ÖBB zu kontrollieren und zu dokumentieren.
4. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
5. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
6. Der Nistplatzverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (Star) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
7. Ast- und Holzstapel sowie vergleichbare Strukturen, die geschützten Kleintieren (wie z. B. Igel, Spitzmäusen oder Erdkröten) Versteckmöglichkeiten bieten können, sind vor ihrer Entfernung von Hand umzuschichten oder händisch zu entfernen.
8. Vermeidung von Nachtbaustellen
9. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das vorgesehene Vorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die oben genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gärten u. a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ umweltverträgliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölzen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahler. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.

2. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen. Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben zu vermeiden.
3. Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
4. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens verstößt demnach nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Artenschutzrechtliche Konflikte durch betriebsbedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
2. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.