

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Rettungswache“ fest.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen zur Unterbringung rettungsdienstlicher Nutzungen sowie Schulungsräume für den Rettungsdienst.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

#### 2.2. Bauweise

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

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

#### 2.3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN (170)).

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze, Garagen und Fahrradsammelstellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3.1. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Isophonen-Linien von maßgeblichen Außenlärmpegeln ( $L_a$ ) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (2018-01) - Schallschutz im Hochbau zu treffen sind.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (KRaumart) und des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) ( $R'_{w,ges} = L_a - KRaumart$ ) und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches In Klammern () für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ in dB ( $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ )	Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Iso- phone-Linien im Plan) $L_a$ in dB(A)	Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches In Klammern () für Büroräume und Ähnliches $K_{Raumart}$ in dB
30 (30)	≤ 59	30 (35)
30 (30)	60	30 (35)
31 (30)	61	30 (35)
32 (30)	62	30 (35)
33 (30)	63	30 (35)
34 (30)	64	30 (35)
35 (30)	65	30 (35)
36 (31)	66	30 (35)
37 (32)	67	30 (35)
38 (33)	68	30 (35)
39 (34)	69	30 (35)
40 (35)	70	30 (35)
41 (36)	71	30 (35)
42 (37)	72	30 (35)
43 (38)	73	30 (35)
44 (39)	74	30 (35)
45 (40)	75	30 (35)
46 (41)	76	30 (35)
47 (42)	77	30 (35)
48 (43)	78	30 (35)
49 (44)	79	30 (35)
50 (45)	80	30 (35)

Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Isophonen-Linien beruhen auf der freien Schallausbreitung.

#### Fensterunabhängige Belüftung

Für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, bzw. der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Bei freier Schallausbreitung ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes zur Nachtzeit ein Beurteilungspegel außen von mehr als 45 dB(A) zu erwarten.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung niedriger ausfällt, so kann von den Maßnahmen abgewichen werden.

#### Schutz vor Gewerbelärm

Innerhalb des rot schraffierten Bereiches mit dem Index [1] sind an möglichen Fassaden keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig.

### **5. Pflanzfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a), 20 und Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

#### **5.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Private Grünfläche 1

In der zur Anpflanzung gekennzeichneten Fläche 1 ist im östlichen Teil des Plangebietes eine flächige Eingrünung mit heimischen Bäumen / Sträuchern gemäß der Pflanzliste A zu entwickeln. Die Strauchgehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die als Überhälter einzubringenden Hochstämme (StU 12 – 18 cm gemessen in 1 m Höhe) sind im Abstand von 10 m in die Strauchpflanzung zu integrieren.

##### Private Grünfläche 2

In der zur Anpflanzung gekennzeichneten Fläche 2 ist im nördlichen Teil des Plangebietes eine flächige Eingrünung mit heimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste A zu entwickeln. Die Strauchgehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

##### Private Grünfläche 3

Innerhalb der Fläche für die Versickerungsmulde ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen. Es wird eine Einsaat mit extensiven Blütmischungen empfohlen (Saatgutmischung angepasst an die Standort- und Feuchtigkeitsverhältnisse). Sollte eine Zaunanlage errichtet werden, ist diese einzugrünen. Es ist eine Heckenanpflanzung (z. B. aus Weißdorn, Hainbuche) vorzunehmen. Alternativ ist eine Bepflanzung des Zaunes mit Rankpflanzen (z. B. mit Efeu) möglich.

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

#### **5.2. Flächen für die Landwirtschaft**

Die Fläche für die Landwirtschaft soll in Dauergrünland umgewandelt werden.

#### **5.3. Begrünung von Flachdächern**

Nutzbare Dachflächen sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Als nutzbare Dachflächen gelten Dachflächen abzüglich technischer Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln etc.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **5.4. Begrünung von PKW-Stellplatzanlagen**

Im Bereich von geplanten Stellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze 1 Baum gemäß der in der Pflanzliste B aufgeführten Arten (klimaresistent u. schmalkronig gem. GALK Straßenbaumliste) und Mindestqualitäten zu pflanzen.

Die Bäume sind nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und ein Wurzelraumvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Der Stammumfang muss 12 – 18 cm gemessen in 1 m Höhe betragen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

## II. Gestalterische Festsetzungen

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

### 1. Einfriedungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in transparenter Bauweise zulässig.

### 2. Dächer

Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° Grad zulässig.

### 3. Technische Anlagen auf Dächern

Technisch erforderliche Anlagen auf Dachflächen sollen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückspringen. Außerdem sind sie in alle Richtungen einzuhausen.

## III. Hinweise

### Pflanzqualitäten

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ ([www.fl.de](http://www.fl.de))) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Für die Baumstandorte in den Stellplatzanlagen sind die Qualitätskriterien der FLL-Empfehlungen „Baumpflanzungen / Teil 2“ zugrunde zu legen.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW sind zu beachten.

### Artenschutz

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) darf zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

Bei Bedarf sind die zu erhaltenden Bestandsbäume während der Bauarbeiten durch einen Stammschutz vor Schädigungen zu schützen (gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4).

### Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bautätigkeiten die Vorgaben der DIN 19639 zum „Bodenschutz beim Bauen“ einzuhalten. Für die Lagerung von Boden ist es notwendig, die Bodenhorizonte (Oberboden und Unterboden) voneinander zu trennen. Dies gilt sowohl für den Aushub als auch für die Lagerung (DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“). Gegebenenfalls entstehende Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu beheben (z. B. mechanische Tiefenlockerung des Oberbodens).

Die schutzwürdigen Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Bauphase: Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten.

### **Seismologie / Erdbebenzone**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse S 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.

### **Baugrund**

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **Gewässerschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III A2 der Wasserschutzgebietsverordnung Aachener Weg vom 11.12.1995. Die Ver- und Gebots-tatbestände sind zu beachten.

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde in weiten Teilen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft und Munitionsteile geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind, insb. an den Stellen wo keine Detektion möglich war. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Die überlagernden bindigen Deckschichten in Form von schwach sandigen bis sandigen Schluffen / Lehm sind für eine direkte Versickerung nicht geeignet.

Sofern flache Sickermulden / Becken geplant werden, sind diese Schichten bis zu den gut wasserdurchlässigen Schichten gem. o.g. Angaben auszutauschen.

Sickerrigolen liegen bereits rein konstruktiv in den unterlagernden ausreichend wasser-durchlässigen Schichten in Form der schwach kiesigen Sande.

#### **Rigolenanlagen:**

Die Sohlen von Rigolenanlagen müssen im ausreichenden Maße innerhalb der gut durchlässigen, maximal schwach schluffigen Sande und Kiese liegen. Dies entspricht der Tieflage der durchgeführten kf-Wert Ermittlungen.

Von einer Versickerung innerhalb der überlagernden bindigen Deckschichten wird abgeraten.

Die Anlage ist gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 zu bemessen und zu planen.

#### **Muldenanlagen:**

Sofern flache Sickermulden zur Ausführung kommen, ist der Bereich der bindigen Deckschicht bis zum unterlagernden Sand/Kies durch ein gut durchlässiges ( $k_f > 1,0 \times 10^{-5}$  m/s) und chemisch neutrales (i.d.R. Z 0 gem. LAGA 2004 – Sand) Material auszutauschen.

Als kf-Wert für die belebte Bodenzone / Oberboden ist i.d.R. ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \text{ bel. Bodenzone} = 1,0 \times 10^{-5}$

[m/sec.] anzusetzen. Der Oberboden ist ggf. durch Zugabe von Sand auf o.g. Durchlässigkeit abzustimmen. Der kf-Wert des Oberbodens ist bei Einbau mittels Probefelder / Doppelringinfiltrationsmessungen nachzuweisen; ggf. kann die Durchlässigkeit des Oberbodens durch Untermischung von Sand verändert und angepasst werden.

Für die Bemessung von Muldenanlagen ist der jeweils langsamste kf-Wert maßgebend.

### **Starkregengefährdung**

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,5 m mit einer möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie und den in Aufstellung befindlichen Karten des Kreises Viersen zu Starkregen zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

### **Anbaubeschränkungszone**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Anbaubeschränkungszone gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW. Die dort genannten Bestimmungen sind zu beachten.

### **Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten ist der § 16 DSchG NRW.

### **DIN-Normen sowie 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.

## IV. Pflanzlisten

Die Pflanzmaßnahmen sind mit der Stadt Viersen abzustimmen.

### Pflanzliste A

#### Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger	<i>Schneeball Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm

#### Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche, Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, mindestens 2-fach verpflanzt, StU 12 – 18 cm gemessen in 1 m Höhe

### Pflanzliste B

#### Bäume im Bereich von geplanten Stellplätzen:

Feldahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Olmsted'</i>
Schmalkroniger Rotahorn	<i>Acer rubrum 'Armstrong'</i>
Baumhasel, Türkische Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus x hollandica 'Lobel'</i>

Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, 3-fach verpflanzt, StU 12 – 18 cm gemessen in 1 m Höhe

Für den Fall das die klimatischen Verhältnisse geänderte Ansprüche an Baum und Standort erfordern, sind Ausnahmen von der Pflanzliste möglich.