

**Bebauungsplan Nr. 314-2 „Irmgardisstift“  
- Textliche Festsetzungen -**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3)

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**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

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.

**2.2 Abweichende Bauweise (a)**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Stellplätzen freizuhalten. Die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster herzustellen. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Fahrradsammelstellplätze zulässig.

**3.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen (wie z.B. Abfallsammelbehälter) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

**3.2 Einfahrtbereiche**

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

**4. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Die festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der einzelne Baum im Innenhof am Ostflügel wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

## II. Nachrichtliche Übernahme

### **Baudenkmal**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist nach Denkmalrecht ein eingetragenes Baudenkmal vorhanden. Es handelt sich dabei um das dreiflügelige Bestandsgebäude, Irmgardisstift. In der Denkmalliste der Stadt Viersen wird das Irmgardisstift, Flur 97, Flurstück 314, unter der laufenden Nummer 42 geführt. Entsprechend wird das benannte Denkmal im Bebauungsplan durch das Planzeichen [D] nachrichtlich übernommen. Die Denkmalbehörde legt dort den Erhalt aus wissenschaftlichen, kultur-, orts- und architekturgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen fest.

## III. Hinweise

### **Artenschutz**

#### Baufeldfreimachung

Rodungen, starke Rückschnitte und Räumungen des Baufelds sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

### **Kampfmittel**

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

### **Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. 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) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalpflege der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

### **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/T zuzuordnen.

### **Lärmimmissionen**

Im Plangebiet wirken im wesentlichen Geräusche durch die Nutzung der Parkplatzflächen ein. Durch einzelne kurzzeitige Geräuscheignisse wie Türeenschlagen bei Fahrzeugen treten kurzzeitige Maximalpegel auf. Dabei werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes eingehalten und keine passiven und aktiven Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

### **Starkregengefährdung**

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,7 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

### **Baumschutz**

Der Schutz der auf den angrenzenden städtischen Grundstücken befindlichen Bäume ist sicherzustellen. Für die Allee an der Bergstraße gelten die Bestimmungen des § 47a Landschaftsgesetz

NW (LG NW). Die Beseitigung der geschützten Allee sowie alle Maßnahmen, die zu deren Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.  
Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

**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.