

STADT VIERSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Kleinhausgruppe Gartensiedlung" in Viersen - Süchteln

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausgestaltung der Bauelemente und die Darstellung des Plans (Planzeichnungsverordnung - PlanZO) vom 18. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Verordnung über die Ausgestaltung der Bauelemente und die Darstellung des Plans (Planzeichnungsverordnung - PlanZO) vom 18. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1999 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserrecht - LWG) vom 25. Juni 1995 in der Fassung vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 620) GV. NRW. 77, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Nordrheinwestfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DschG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) GV. NRW. 224

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.



Legende Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 5 Abs. 1 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO -

WA Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
1 Wo

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH_{max} Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und 23 BauNVO

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

privat private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen Stellplätze Nebenanlagen
Mit Geh- und Fahrwegen zugunsten des Flurstücks Nr. 569 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Gehwegen zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
SD Satteldach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Maßstab 1 : 500



Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan / Maßstab 1 : 500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

1-3 Kleinhäuser
4 Energie- und Versorgungsbauwerke mit Einliegerwohnung
5 Schuppen, Müllabfuhr, Recycling, Fahrräder
6 Garage mit Dachbegrünung
7 vier Stellplätze
8 Regenwasser-Verickerungsbauwerke
9 vorhandenes Wildblumenhotel
10 Einfassung mit vorhandener Hecke, Büschen und Kopsweiden
11 vorhandenes Wildblumenwies
12 neue Hecke h= 1,80m
13 Holzterrasse
14 Zufahrt zum Haus Nr. 49

Interne Wege/Stellplätze, sickeroffen
vorhandene Bäume
neue Bäume
vorhandene Büsche und Hecken
private Gartenflächen
Gemeinschaftsgrünflächen
bauliche Anlagen
Versickerungsbauwerke
neue Hecke
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf je Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung errichtet werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull festgesetzt (NHN). Bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist als oberer Bezugspunkt der oberste Dachabschluss (Dachfirst) der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Stellplätze zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere der privaten Grünfläche ist eine ein- bis zweifache Wiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA), die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege und Nebenanlagen genutzt werden, sind vielfältig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden oder Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Flachdächer von Garagen sind ab einer Mindestgröße von 12 m² unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht für extensiv begrünzte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Photovoltaikanlagen über der begrünnten Dachfläche sind zulässig.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zur Erhaltung im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Bestandsabgängen ist eine ökologisch gleichwertige Ersatzpflanzung, die sich im gegebenen Gestaltungsansatz einfügt, vorzunehmen. Es sind standortgerechte und zukunftsfähige Pflanzen zu verwenden.

Innere der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Strauch- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte und zukunftsfähige Pflanzen zu verwenden.

II. Festsetzungen nach Landesrecht

1. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Einfriedigungen
Entlang der Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einfriedigungen nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Davon ausgenommen ist die an die Jakob-Engels-Straße angrenzende Grundstücksgrenze. Hier sind Einfriedigungen nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Nordwestlich entlang der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Wegeverbindung sind wegebegleitende Einfriedigungen der privaten Grünfläche nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Südsüdlich entlang der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Wegeverbindung sind wegebegleitende Einfriedigungen der privaten Grünfläche nur in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In Verbindung mit Laubholzhecken sind transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter, etc.) zulässig.

In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedigung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Viersen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NRW unverändert zu erhalten.

2. Versickerung von Niederschlagswasser
Das auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht abzuleiten (Müdenversickerung). Unter Berücksichtigung bodengutachterlicher Erkenntnisse ist im Zuge der Erstellung der Versickerungsmäßen im Plangebiet ggf. ein Austausch der oberen wasserdurchlässigen Bodenschichten zum hydraulischen Anschluss an die tieferen wasserdurchlässigen Bodenschichten erforderlich. Dies ist im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Funktionstauglichkeit der Müdenversickerung ist nachzuweisen.

3. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Spezialbaumaßnahmen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc., wird eine Bohrtuchdetektion empfohlen. Die Informationen der Bezirksregierung Düsseldorf: "Merkmale für Baugrundergriffe" sowie "Merkmale für das Eintreten von Sondierbohrungen" sind bei der Durchführung der Erdarbeiten zu beachten.

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Grundsätzlich sind erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 01.10. bis zum 29.02.02. des Folgejahres durchzuführen. Gleiches gilt auch für das Entfernen von Gebüsch (z. B. Efeu) und Schnitzhölzern/Totholzstapeln. Zum Schutz von Fledermäusen sollen Rodungsarbeiten zudem bevorzugt auf den Oktober gelegt werden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind Glasfronten entsprechend zu gestalten. Das heißt durch Anbringen spezieller Muster oder bei Neubauten durch Vermeidung von großen, zusammenhängenden Glasfronten (insbesondere über Eck).
- Auf nichtliche Bauteile, insbesondere innerhalb der Brutzeit, welche von 01.03. bis zum 30.09. andauert, ist zu verzichten. Andernfalls sollen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (bis 3000 Kelvin) mit großmöglicher Abschirmung und horizontaler Ausrichtung zum Einsatz kommen.
- Die Beleuchtung innerhalb der Kleinhausgruppe (z. B. Wege- und Parkplatzbeleuchtungen etc.) sollte ausschließlich unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Lichtfarbe (bis 3000 Kelvin) erfolgen. Auf eine großmögliche Abschirmung und möglichst horizontale Ausrichtung ist zu achten und das Anstrahlen von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.
- Bei der Planung der Kleinhausgruppe und des Gemeinschaftshauses sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in den Außenwänden / der Außenhülle zu integrieren, Berücksichtigung finden.

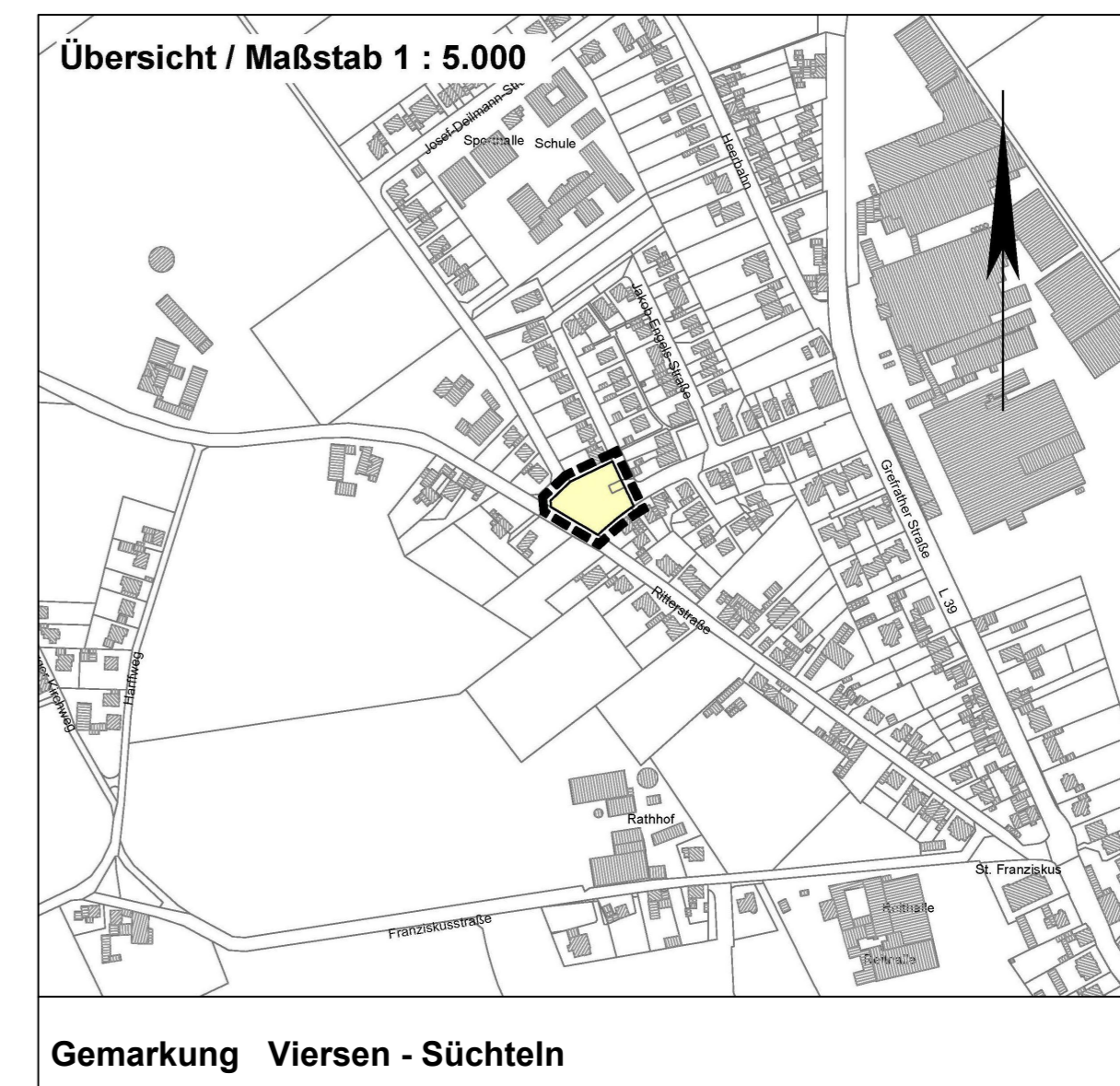
5. Seismologie
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 1/T (Stadt Viersen, Gemarkung Süchteln) zuzuordnen.

6. Ersatzpflanzungen
Ersatzpflanzungen für im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzbestände sind mit der Stadt Viersen abzustimmen.

7. Starkregengefahren
Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstausungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen. Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadpotenzial zu verringern. Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs / Wegflächen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenstern und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

8. 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.

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan / Maßstab 1 : 200



Gemarkung Viersen - Süchteln
Flur 64