

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1. Abschnitt BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Sie dürfen die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten.

Vor jeder Garage, jedem Carport und jedem Stellplatz muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

Abweichend von Satz 1 sind im Vorgartenbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Hauptanbindung des Baugrundstückes erfolgt, und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze max. 2 Stellplätze ohne Aufstellfläche zulässig.

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:

- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
- Kinderspielanlagen,
- Einfriedungen und
- Gewächshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,0 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden, das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)

4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) werden in Metern (m) über Normal-Höhennull (NHN im DHHN2016) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bei geneigten Dächern ergibt sich der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen. Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

4.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als Obergrenze festgeschrieben.

4.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Bauweise (§ 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Ein Maß von bis zu 0,25 m wird als geringfügiges Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten einer Baugrenze festgesetzt. Terrassen dürfen Baugrenzen überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf dem Grundstück festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Grenzen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche, so ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

6 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

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

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Begrünung von Vorgärten

Die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Hauptanbindung des Baugrundstückes erfolgt, und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze (Vorgärten) ist je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Einbau von Schotter, Kies, Schüttungen aus Holz-, Rinden- und Kunststoffprodukten sowie Kunstrasen oder ähnlichen Materialien in den Vegetationsflächen unzulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen, Folien oder Unkrautvliese unzulässig.

Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nur außerhalb der Vegetationsfläche zulässig.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Glasdächer, Polycarbonatdächer, Vordächer, Oberlichter und Dachterrassen sowie erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) auf bis zu 30 % der Dachfläche. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit der Signatur gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.3 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

6.4 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und anderweitig vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

B Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht.

Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen des gesetzlichen Rodungszeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zu erfolgen: zum Schutz von Brutvögeln ist es verboten, Gebüsche, Gehölze, Bäume oder ähnlichen Bewuchs abzuschneiden und auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 BNatSchG).

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das häusliche Schmutzwasser muss in den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann ebenfalls in das städtische Kanalnetz im Trennsystem eingeleitet werden, aber auch auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden (Mulde oder Mulden-Rigole). Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Kreis Viersen..

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Bodenfunde und Befunde diese der Burggemeinde Brüggem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Anlagenbezogener Immissionsschutz

Sollen auf dem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

Überflutungsschutz

Gemäß der Starkregenrisikomanagement-Karte (SRRM) des Kreises Viersen besteht für das Plangebiet keine unmittelbare Überflutungsgefahr. Allerdings wird für die Verkehrsfläche des Borner Feld unmittelbar vor dem Baugrundstück eine potentielle Überflutungshöhe bis zu 50 cm angezeigt. Maßnahmen zum Selbstschutz für das Verhindern des Eindringens des Niederschlagswassers von der Straße (z. B. bei Absenkungen für die Grundstückseinfahrt) werden

empfohlen.