



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum", 1. Änderung

Entwurf vom 18.12.2018

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- Landeswassergesetz für Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 - 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Heilpädagogisches Zentrum

Zulässig sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben, die für den Betrieb des Heilpädagogischen Zentrums notwendig sind (z. B. Arbeits- und Betreuungsplätze für Menschen mit Behinderungen, Werkstätten, Gartenbau, Kindertagesstätte, Verwaltung), einschließlich der dafür erforderlichen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen, Garagen und Stellplätze.

2 Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- 2.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen errichtet werden. Es ist hier ein Stauraum vor den Garagen von min. 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin einzuhalten.
- 2.2 Werden Garagen oder Carports parallel zu einer Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist ein Abstand von min. 75 cm für eine Vorpflanzung freizuhalten. Dies gilt nicht für öffentliche Parkplatzflächen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3 Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind mit seitlichen Grenzabständen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ohne Längenbegrenzung.

4 Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 44 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 Muldenrigolen dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

5 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

- 5.1 Die Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden dem Bebauungsplan Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum" zugeordnet.
- 5.2 Mit Hinweis auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist das durch den Eingriff entstehende Defizit in einer Größenordnung von 7.923 Ökopunkten durch eine Teilrealisierung des Bebauungsplans Tö-62 „Erholungsgebiet Am Wasserturm“, auf dem Grundstück Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstück 2225 (teilweise), zu kompensieren. Art (Anpflanzung von ausschließlich heimischen, bodenständigen Gehölzen in Form von Baumreihen und Hecken sowie Extensivierung der Ackerflächen durch Umwandlung in Wildwiese und Hochstaudenflur) und Umfang des Ausgleichs erfolgt im Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Tö-62 "Erholungsgebiet Am Wasserturm".

Vor der Realisierung wird die abschließende Arten- und Sortenliste mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Viersen abgestimmt.

Zu diesem Zwecke fallen Ersatzzahlungen in Höhe von 51.000 € an die Stadt Tönisvorst an.

Der Ausgleich ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum" durchzuführen.

Der genannte Ausgleich gilt zum Zeitpunkt der 1. Änderung als erfolgt.

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume im zeichnerischen Teil sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig in einer Qualität Hochstamm, 4 x v., m.DB. Stammumfang 20-25cm zu ersetzen.

Hinweise

1. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW 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. 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. Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.
4. Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerkes können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. 'weißen Wannen' empfohlen.
5. Das Plangebiet liegt in den Wasserschutzzonen IIIA der Wassergewinnungsanlage Darderhöfe und IIIB der Wassergewinnungsanlage Horkesgath/Bückerfeld. Die entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen sind einzuhalten.
6. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet, ebenso ein Teilbereich im südöstlichen Bereich des Plangebietes.
7. Bevor die Ferngasleitung einschließlich Schutzstreifen durch eine bauliche Maßnahme tangiert wird, ist der zuständige Betreiber zu beteiligen.
8. Vor Beginn von baulichen Maßnahmen in der Nähe der Bahngleise ist der zuständige Betreiber zu beteiligen.