

## **Textliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“**

### 1.0 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a muss der geplante Baukörper an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden, so dass das Gebäude an den auf Flurstück 2116 vorhandenen Baukörper angebaut wird. Dabei sind in der vorderen und rückwärtigen Fassade Vor- und Rücksprünge, auch auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, zulässig.

### 2.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

#### Ausnahmen

Davon ausgenommen sind die unter Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielanlagen, ein eigenständiger Abstellraum und ein Kleingewächshaus bis maximal 7,5 qm auf dem Grundstück sowie Einfriedungen, Abstellplätze und -gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.

### 3.0 Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.2 Unterirdische Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig und bis auf die Zufahrt vollständig unterirdisch anzulegen.

### 4.0 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO

#### 4.1 Messpunkte

##### 4.1.1 Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 38,50 m ü. NN festgesetzt.

##### 4.1.2 Oberer Bezugspunkte

Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.

#### 4.2 Höhenmaße

Die Bauhöhe im Allgemeinen Wohngebiet wird auf max. 9,25 m festgesetzt.

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausnahmsweise zulässig.

#### 5.0 Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 6.0 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen des Staffelgeschosses sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Dabei sind Vorgärten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterialien unzulässig.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind die Dächer des Staffelgeschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss i. M. mind. 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.

## 8.0 Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes

Die Regenwässer der Dachflächen sind vor Ort dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

## 9.0 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **Hinweise**

### 1. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde, Tel.: 02156/999-404 oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel. 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. Kampfmittel

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. Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

#### 4. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird der südliche Teil des Plangebiets bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen. Auch die nördliche Seite der Kornstraße wird durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen. Östlich des Plangebietes entstehen Einstautiefen von 0,3 bis 0,5 m. Bei extremen Ereignissen wird der südliche Teil des Plangebietes durch Einstautiefen von 0,3 bis 0,5 m betroffen. Die nördliche Seite der Kornstraße wird durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen.

#### Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt grundsätzlich die Daten des Geoportals NRW. Der südliche Teil des Plangebiets kann gemäß der Simulation des Kreises Viersen bei einem seltenen Starkregenereignis von einer Wasserhöhe von 0,14 m, bei einem außergewöhnlichen Ereignis von einer Wasserhöhe von 0,21 m und bei einem extremen Ereignis von einer Wasserhöhe von 0,34 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet sind mit bis zu 0,1 m/s angegeben, auf der Kornstraße können sich diese auf bis zu 0,4 m/s erhöhen.

Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung das Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die hochwasserangepasste Bauweise ist vom Bauherrn im Rahmen der Eigenvorsorge selbst umzusetzen, um sich vor möglichen Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise zu schützen. Diese Thematik kann erst im Rahmen der nachfolgenden Ebene, d.h. im Bauantrag bewältigt werden. Bei der Planung von Freianlagen und der Entwässerung ist zu gewährleisten, dass auch Starkregenereignisse überwiegend auf dem Baugrundstück verbleiben.

#### 5. Grundwasser

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.

#### 6. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Horkesgath/Bückerfeld. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

## 7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

### Baubedingte Wirkfaktoren

1. Der Rückbau des Daches (inklusive der Kamine und Verkleidung der Dachgauben) ist außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Zu Beginn sind die randständigen Bereiche des Daches, z. B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen. Gleiches gilt für die Entfernung der Gaubenverkleidungen.
2. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.
3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der UNB des Kreises Viersen durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl und mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.
4. Da sich die Abbrucharbeiten bereits in die o.g. Brut- und Setzzeiten verlagert haben und geschützte Brutvögel am Bestandsgebäude nachgewiesen wurden, wurde das weitere Vorgehen im Anschluss an den Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen abgestimmt. Aktuell brüten in einem Kamin der ehemaligen Gaststätte Dohlen. Dohlen ziehen nur eine Jahresbrut auf (SÜDBECK et al. 2025). Die flüggen Jungvögel verlassen vermutlich im Juni das Nest. Der Abschluss der Brut ist durch einen ökologischen Fachgutachter festzustellen und zu dokumentieren. Danach soll der Kamin unverzüglich entfernt werden.
5. Der Verlust (mindestens) eines Haussperling-Nistplatzes ist in Abstimmung mit der UNB des Kreises Viersen durch die fachgerechte Anbringung von mindestens zwei artspezifisch geeigneten Nistkästen für kleine Höhlen- und Nischenbrüter, wie Haussperling und Hausrotschwanz, mit räumlichem Bezug zum Eingriff (beispielsweise am Neubau) auszugleichen. Verwendet werden können z.B. die Nischenbrüter-Höhle 1N oder das Sperlingskoloniehaus 1SP der Fa. Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Firmen. Der Einbau von Nist- oder Einbausteinen, die unter Putz eingesetzt werden, ist ebenfalls denkbar.
6. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen

Anpassungsfähigkeit. Das geplante Vorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die oben genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen. Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben zu vermeiden.
2. Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
3. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens verstößt demnach nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.