Textliche Festsetzungen

1. Bauhöhenbegrenzung

   Die Bauhöhen des historischen Baubestandes dürfen nicht überschritten werden.

   Für die mit der Ordnungsziffer 3 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine max. Bauhöhe festgesetzt, die 0,5 m unter der des bestehenden Berfes liegen muss.

2. Zweckbestimmung des Sondergebietes, Beschränkung der Nutzungen

   In den mit der Ordnungsziffer 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur gewerbliche Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben zulässig.

   In den mit der Ordnungsziffer 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Wohnungen und Büronutzungen zulässig.

   In den mit der Ordnungsziffer 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Wohnungen zulässig.

3 Jegliche Neubebauung darf erst nach Abriss der mit der Ordnungsziffer 5 gekennzeichneten gewerblich genutzten Halle erfolgen.

3. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO

   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auf den dafür im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
   Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen.
   Davon ausgenommen sind Geräteräume südlich des Berfes und der geplanten Wohnbebauung mit einer Grundfläche von max. 7,5 qm.

4. Anpflanzungsflächen sowie Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

   Für das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet wird die Erhaltungspflicht für Bäume und Sträucher festgesetzt. Bei Abgängen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die entsprechenden Pflanzarten werden dann im Rahmen des entsprechenden Landschaftsplanes geregelt.

   Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird folgendes festgesetzt:

   Die Pflanzung entlang der Stellflächen ist in Form einer dreireihigen Hecke mit mindestens 9 Gehölzarten in einem Pflanzverband von 1,5 Pflanzen pro m² anzupflanzen. Pro 100 m² ist jeweils ein Baum erster oder zweiter Ordnung anzupflanzen.
   Für die Anpflanzungen sind folgende Gehölzarten, in der jeweils angegebenen handelsüblichen Sortierung zu verwenden:

Bäume		
Acer campestre	Feldahorn	Hochst., 3 x v. m. Db., 12-14 cm
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Heister, 2 x v. o. B., 200-250 cm
Betula pendula	Sand-Birke	Hochst., 3 x v. m. Db., 12-14 cm
Betula pendula	Sand-Birke	Heister, 2 x v. o. B., 200-250 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochst., 3 x v. m. B., 12-14 cm
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Hochst., 3 x v. m. B., 12-14 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Heister, 2 x v. o. B., 200-250 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister, 2 x v. o. B., 200-250 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hochst., 3 x v. m. Db., 12-14 cm
Quercus robur	Stieleiche	Heister, 2 x v. o. B., 200-250 cm
Tilia cordata	Winterlinde	Hochst., 3 x v. m. Db., 12-14 cm
Sträucher		
Cornus mas	Kornelkirsche	leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel	leichte Sträucher, 3 Triebe, 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss	leichte Sträucher, 3 Triebe, 70-90 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	leichteSträucher, 2 Triebe, 70-90 cm
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster	leichte Heckenpflanzen, 5 Tr., 50-80 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	leichte Sträucher, 3 Triebe, 70-90 cm
Prunus spinosa	Schlehe	leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm
Rosa arvensis	Feldrose	leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm
Salix caprea	Salweide	leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm
Salix caprea 'Mas'	Männliche Salweide	Sträucher, v., o. B., 3 Triebe, 60-100 cm
Salix cinerea	Asch-Weide	leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm
Viburnum opulus	Gemein. Schneeball	leichte Sträucher, 3 Triebe, 70-90 cm

Pflanzung einer 35 m langen Baumreihe aus 7 Stück Quercus robur „Fastigiata", Säulenstieleichen, Hochstämme, 4xv., m. Drahtballierung, Stammdurchmesser 5-5,5 cm, Stammumfang 16-18 cm zur symbolischen Markierung des historischen Grabenverlaufs gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan.

5. Festlegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB.

   Die im Bebauungsplan für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind als Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan und den bereits bebauten und noch zu bebauenden Grundstücken zugeteilt.

4 6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

   In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz,Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die in Kapitel 5 des Parkpflegewerkes konkretisierten Festlegungen durchzuführen. Die in Kapitel 5 des Parkpflegewerkes zum Bebauungsplan TG-60 beschriebenen Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt.

5 7. Maßnahmen zum Schutz von Boden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

7.1 Vier der fünf geplanten Wohnhäuser im nördlichen Baufenster sind auf der vorhandenen Bodenplatte zu errichten und ein Direktkontakt mit dem Boden damit unterbunden. Die vorhandene Bodenplatte hat, sowie vorhanden, bestehen zu bleiben. Sollte die Bodenplatte auch nur in Teilbereichen entfernt werden, leben die Bedenken des Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen wieder auf, da dann der Direktkontakt zwischen Boden/Verfüllmaterial und dem Menschen wieder gegeben ist. Ob die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dann noch erfüllt werden, ist durch gezielte Untersuchungen weiter zu klären

7.2 Das Flurstück 299 der nördlichen Bebauungsreihe und die Flurstücke 272 und 273 der südlichen Bebauungsreihe liegen im Bereich der Altablagerung T 6. Bei denjenigen Neubauten, die nicht auf der vorhandenen Betonplatte gegründet werden, findet auf der jeweiligen ganzen Grundstücksfläche im Bereich der Altablagerung T 6 ein Bodenaustausch von mindestens 60 cm statt.

7.3 Die gesamten Tiefbauarbeiten auf den Flurstücken 299, 272 und 273 sind durch einen Sachverständigen analog § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren. Dem Sachverständigen ist seitens des Bauherrn für die Tiefbauarbeiten eine Weisungsbefugnis gegenüber den sonstig am Bau Beteiligten einzuräumen. Der vom Bauherrn beauftragte Sachverständige ist dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen eine Woche vor Beginn der Tiefbauarbeiten schriftlich zu benennen.

7.4 Besondere Vorkommnisse und neue Erkenntnisse, die insbesondere ein Abweichen von den hier genannten Rahmenbedingungen erforderlich machen, sind dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt insbesondere dann, wenn bisher unbekannte Kontaminationen festgestellt werden. Ob und welche Maßnahmen dann erforderlich werden, ist unter Beteiligung der für die Bauphase zuständigen Behörden abzuklären.

7.5 Die Tiefbauarbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen als untere Bodenschutzbehörde durchzuführen.

7.6 Die an den Tiefbauarbeiten beteiligten Personen und Unternehmen sind durch den Bauherrn auf folgendes hinzuweisen:

a) nach § 4 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen

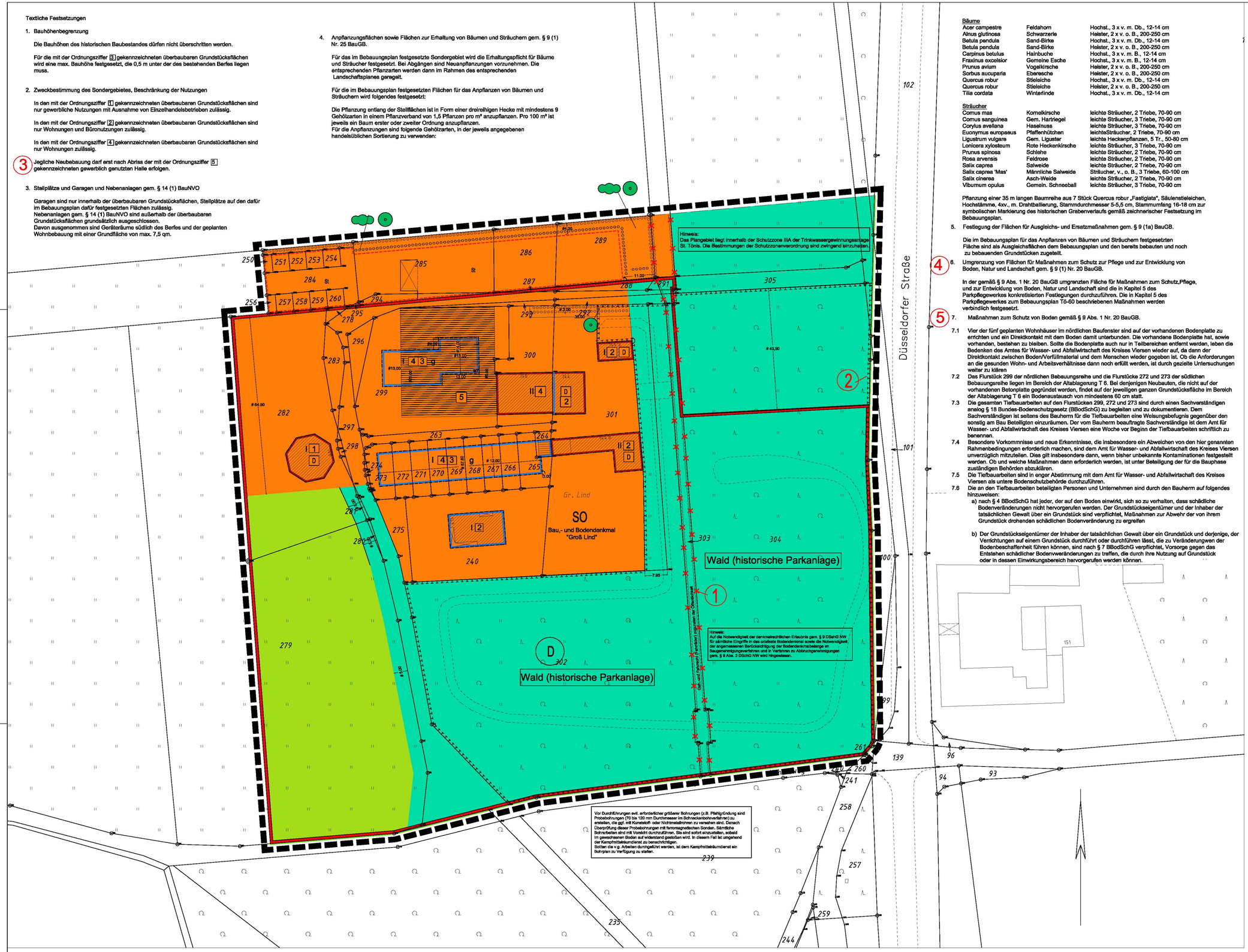
b) Der Grundstückseigentümer der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungwen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

7.7 Die bei den Tiefbauarbeiten anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen (einschließlich der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Viersen) zu entsorgen oder zu verwerten.

7.8 Bei der Rückverfüllung der entstehenden Gruben auf den Flurstücken 229,272 und 273 mit Kies ist auf die Herkunft des Materials (wie z.B.aus einer Kiesgrube) zu achten. Dies gilt sinngemäß auch für den neu aufzubringenden Oberboden (Mutterboden). Ist dies nicht der Fall oder bestehen Zweifel an der Qualität der Materialien, sind diese entsprechend der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Weitere Details sind dann noch abzustimmen. Für den neu aufzubringenden Oberboden sind die Vorsorgeparameter der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Die Untersuchungsergebnisse sind vom Sachverständigen zu beurteilen und dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen anschließend zur Bewertung vorzulegen.

7.9 Die Durchführung der Tiefbauarbeiten ist einschließlich besonderer Vorkommnisse und der daraufhin getroffenen Maßnahmen durch den Sachverständigen zu dokumentieren. Der Dokumentation ist eine tabellarische Darstellung der angefallenen Abfälle zur Entsorgung/Verwertung mit Mengenangaben und der durchgeführten Entsorgung/Verwertung beizufügen. Unverzüglich nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen die Dokumentation vorzulegen.

7.10 Die Forderung von weiteren Angaben oder Untersuchungen bei Bedarf behält sich das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Viersen vor.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonderbauflächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,- Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zu Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Ordnungsziffer siehe Text