

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ (gem. § 11 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebes zur Herstellung von Naturstoffen inklusive des Vertriebes sowie betriebsbezogene Dienstleistungen.

Zulässig sind:

1. Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen mit Showroom
2. Gebäude und Anlagen für die Herstellung und Lagerung,
3. Gebäude für Werkstattnutzungen,
4. Dienstleistungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Herstellung der Produkte sowie von Serviceleistungen stehen,
5. zulässig sind Verkaufsflächen, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes für Naturstoffe stehen und der Umfang der Verkaufsfläche in Summe 120 m² nicht überschreitet.
6. Lagerplätze,
7. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes verursachten Bedarf,
8. baulich untergeordnete Vordächer und Überdachungen,
9. baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen,
10. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO
11. Werbeanlagen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BIS 20 BAUNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

Innerhalb des Sondergebietes „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden.

2.2 Technische und sonstige Aufbauten

Innerhalb des Sondergebietes „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ dürfen technische Aufbauten und Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

3. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ in den mit // // // // gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der mit „1“ und „2“ bezeichneten privaten

Grünflächen sind bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Satz 1 zugelassen werden, sofern im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in den mit // // // // gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der mit „1“ und „2“ bezeichneten privaten Grünflächen keine Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW befinden.

4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

4.1 Innerhalb der mit „1“ und „2“ bezeichneten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen zur Unterbringung von Tieren bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² zulässig.

4.2 Innerhalb der mit „1“ bezeichneten privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Intensivwiese“ ist eine Versickerungsmulde mit einer Größe von maximal 790 m² zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Die Versickerungsmulde ist ohne Befestigung und Einfriedungen zu errichten und mit einer Grünlandeinsaat zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Innerhalb der mit „3“ bezeichneten privaten Grünflächen Zweckbestimmungen „Intensivwiese“ und „Scherrasenfläche“ sind Versickerungsmulden mit einer Größe von insgesamt maximal 540 m² zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Die Versickerungsmulden sind ohne Befestigungen und Einfriedungen zu errichten und mit einer Grünlandeinsaat zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die mit „GFL“ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Diese Fläche darf nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Bauliche Anlagen sind in der mit „GFL“ zeichnerisch festgesetzten Fläche nicht zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Maßnahme M1

Innerhalb der mit M 1 bezeichneten Flächen sind mindestens 53 standortgerechte, heimische Obstbäume (Hochstamm, Stammlänge mindestens 1,80 m, Stammumfang mindestens 10-14 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 1 beispielhaft).

Bestehende Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 1 beispielhaft).

6.2 Maßnahme M2

Innerhalb der mit M 2 bezeichneten Fläche ist je angefangene 2,25 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Gehölz zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, bei Heistern 1,50 x 2,00 m, s. Pflanzliste 2 beispielhaft).

Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 2 beispielhaft).

6.3 Maßnahme M3

Die mit M 3 bezeichneten Flächen sind mit einer Grünlandeinsaat zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (Saatgut ohne gebietsfremde Arten). Die Flächen sind zu beweiden oder als Mähgrünland zu nutzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Das bestehende Grünland ist dauerhaft zu erhalten.

6.4 Maßnahme M4

Innerhalb der mit M 4 bezeichneten Fläche ist eine gestufte Gehölzfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, bei Heistern 1,50 x 2,00 m, s. Pflanzlisten 2 und 3 beispielhaft).

Die Pflanzung der einzelnen Arten muss in Gruppen zu je 5-10 Stück erfolgen. Der Anteil der Heistern darf 20% nicht unterschreiten. Im Gehölzsaum darf keine Ansaat zu erfolgen.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 2 beispielhaft).

7. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Innerhalb der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Fläche sind die bestehenden Hecken und Gehölze dauerhaft zu erhalten (lebensraumtypische Gehölzanteile mindestens 50%, s. Pflanzlisten 2 und 3 beispielhaft).

Abgängige Hecken und Gehölze sind zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8. GESTALTUNG (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 89 BAUO NW)

Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 10 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen. Hinweisschilder unter 0,25 m², die an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten nicht als Werbeanlagen.

Innerhalb des Sondergebietes „Betrieb für Baumaterialien aus Naturstoffen“ sind maximal 2 Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 4,0 m x 2,0 m zulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur mit weißem oder gelbem Licht erfolgen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der L 39 nicht geblendet werden.

Unzulässig sind Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren und Monitore aller Art, angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

HINWEISE

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Laufgraben und Panzergraben). Auf einer geräumten Teilfläche wurden diverse Kampfmittel und Munitionsteile geborgen.

Im Bereich der untersuchten und vollständig geräumten Teilflächen ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Fläche der vollständigen Untersuchung und Räumung nicht als Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel ge-

funden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Bereich der nicht untersuchbaren und bisher nicht untersuchten Teilflächen wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vor Beginn jedweder Baumaßnahmen empfohlen.

Im Übrigen wird für alle Flächen auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf sowie auf das „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ hingewiesen und um entsprechende Beachtung bei der Durchführung der Erdarbeiten gebeten.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NW.

Seismologie/Erdbebenzone

Nach derzeitigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone **1** und der geologischen Untergrundklasse **T**. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998,

- Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“,
- Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und
- Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Altstandort

Im Geltungsbereich befindet sich der Altstandort V 316 (270_316) „ehemalige Ziegelei“. Aufgrund des Altstandorts können vor etwaigen sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden erneute, auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen hierbei die materiellen Anforderungen des § 18 BBodSchG erfüllen.

Artenschutz

Fällungen und Rodungsarbeiten

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen.

Zum Schutz von Fledermäusen ist die Fällung von Höhlenbäumen in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter zu empfehlen.

Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, welche über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen. Hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind unmittelbar der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

Abbruch- und Sanierungsarbeiten

Abbrucharbeiten und umfangreiche Sanierungsarbeiten, die den Dachaufbau betreffen, sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Bei einer Verlagerung dieser Arbeiten in die o.g. Brut- und Setzzeiten, sind die betroffenen Gebäude vor Beginn der Arbeiten noch einmal durch einen ökologischen Fachgutachter auf ein Vorkommen planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Nisthilfen

Um die langfristige Ansiedlung verschiedener geschützter und ggf. auch planungsrelevanter Tierarten, wie z. B. Steinkauz und Star, zu fördern, wird explizit empfohlen, geeignete Nistkästen im Plangebiet anzubringen. Zur Förderung der Schleiereule und/oder Turmfalke wird die fachgerechte Anbringung eines geeigneten Nistkastens z. B. im Gebälk des Ringofens empfohlen. Durch optimierte Fassadenverkleidungen oder die Anbringung von Flachkästen könnten an den bestehenden Betriebsgebäuden zudem geeignete Fledermausquartiere geschaffen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme M1 – M4) sind entsprechend der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 197 (Büro hermanns landschaftsarchitektur / umweltplanung, Stand November 2020) durchzuführen.

Freihaltung von Sichtdreiecken

Die Sichtdreiecke der Zu- und Ausfahrten sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Viersen, Fachbereich Bauen, Umwelt und Liegenschaften eingesehen werden.

PFLANZLISTEN

(Beispielhaft)

Pflanzliste 1 - Obstbäume:

Apfel 'Cox Orange'
Apfel 'Goldparmäne'
Apfel 'Jakob Lebel'
Apfel 'James Grieve'
Apfel 'Rhein. Bohnapfel'
Apfel 'Winterglockenapfel'
Birne 'Gellerts Butterbirne'
Birne 'Köstliche von Charneux'
Kirsche 'Hedelfinger Riesenkirsche'
Kirsche 'Schneiders Späte Knorpelkirsche'
Mirabelle 'Nancy'
Pflaume 'Hauszwetsche'

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,80m, StU mind. 10-14cm, auszuführen (entsprechend den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulgehölze).

Pflanzliste 2 - Gehölze:

Cornus mas	Kornelkirsche	Mindestqualität: v.Str., 3Tr.,60-100cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mindestqualität: 1/2 80-120
Corylus avellana	Haselnuss	Mindestqualität: 1/2 80-120
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Mindestqualität: 1/2 80-120
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Mindestqualität: 4Tr.,60-100cm
Mespilus germanica	Mispel	Mindestqualität: v.Str., 3Tr.,100-150cm
Rhamnus frangula	Faulbaum	Mindestqualität: v.Str., 3Tr.,100-150cm
Rosa canina	Hundsrose	Mindestqualität: 4Tr. 100-150
Salix aurita	Ohrweide	Mindestqualität: v.Str., 3Tr.,100-150cm
Salix cinerea	Grauweide	Mindestqualität: v.Str., 3Tr.,100-150cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Mindestqualität: 1/2 80-120

Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m, bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m (das Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut ist zu beachten). Es sind vorzugsweise gebietseigene Gehölze entsprechend der Forstvermehrungsgut-Durchführungsverordnung (FoVDV) i. V. m. dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu verwenden. Die Mischung der Pflanzen soll truppweise erfolgen.

Pflanzliste 3 - Gehölze und Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Mindestqualität: v. Heister, 125-150 cm
Quercus robur	Stieleiche	Mindestqualität: v. Heister, 150-200 cm

Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m, bei Heistern auch 1,50 x 2,00 m (das Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut ist zu beachten). Es sind vorzugsweise gebietseigene Gehölze entsprechend der Forstvermehrungsgut-Durchführungsverordnung (FoVDV) i.V.m. dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu verwenden. Die Mischung der Pflanzen soll truppweise erfolgen.