STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 141-5
"Gewerbegebiet Süchtelner Straße / Oberrahser" in Viersen

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE 1.1 bis GE 1.4)

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Wettannahmestellen und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, sofern diese der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und in unmittelbar funktionalem, räumlichem, wirtschaftlichem und betriebsstrukturellem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht (sog. Werksverkauf /Annex-Handel).

Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausreichend ist.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Gebietsübergreifende Gliederung des Gewerbegebiets (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO, § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird im Hinblick auf das Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe und Anlagen nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert.

In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.4 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ in dB(A)	$L_{EK, nachts}$ in dB(A)
GE 1.1	62	47
GE 1.2	58	43
GE 1.3	58	43
GE 1.4	57	42

Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt I (◎) (RW = 32317300,0; HW = 5682985,0 im Koordinatensystem ETRS89 / UTM 32) sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor (Grad, gerundet) RW 32317300,0 (UTM Koordinatensystem) Anfang	Ende	$L_{EK, zus, tags}$	$L_{EK, zus, nachts}$
A	25°	84°	0	0
B	84°	112°	2	2
C	112°	185°	8	8
D	185°	220°	0	0
E	220°	25°	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die (maximal) zulässige Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN (170)).

Bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgebend.

Eine Überschreitung der in m ü. NHN festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten ist um maximal 2,0 m zulässig.

Auf den Dachflächen müssen technisch notwendige Aufbauten jeweils von der Außenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1, Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage oder einer solarthermischen Anlage zur Energiegewinnung ausgestattet sind, zulässig. Garagen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen (wie z.B. Abfallsammelbehälter) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie Fahrradabstellplätze.

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

6.1 Baumpflanzungen

Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 -Bäume- zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung gärtnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, zu ersetzen und bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

6.2 Dachbegrünung

Nutzbare Dachflächen, die nicht als Solarmindestfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) in Anspruch genommen werden, sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Als nutzbare Dachflächen gelten Dachflächen abzüglich technischer Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln etc.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu ersetzen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Baumpflanzungen und Sträucher (M1 bis M3)

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen als Hecke gemäß Pflanzliste 2 -Sträucher- mit einer Mindesthöhe von 2,0 m anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen mit Bodendeckerpflanzen anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für die notwendige Erschließung (z.B. Zufahrten, Zuwege).

Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen in gleichmäßigen Abstand mit mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzliste1 -Bäume- anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche (M4)

Innerhalb der mit M4 bezeichneten Fläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung mit Fuß- und Radweg als intensive Rasenfläche mit einer wassergebundenen Wegefläche herzustellen.

Begrünung der nicht überbauten Flächen

Die Flächen, die nicht von Gebäuden, erforderlichen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind jeweils zu mindestens 30 % der Gesamtdachfläche mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren) zu versehen (Solarmindestfläche). Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Nebengebäude) mit einer Dachfläche von weniger als 50 m² sind von dieser Regelung ausgenommen.

9. Bodeneingriffe (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche in den gekennzeichneten archäologischen Konfliktbereichen die über den Humusabtrag hinausgeht, ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation der hier im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung ermittelten archäologischen Bodendenkmäler nach Maßgabe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 DSchG NW sichergestellt wird.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachform

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind bis zu einer maximalen Höhe von 5 m und einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig, ein Hinausragen über die Gebäudefassade hinaus ist unzulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern bzw. Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen an der Außenwandfläche, die zur Maßnahmenfläche M1, M3 und M4 ausgerichtet ist, sind unzulässig.

Werbefahnen, alternativ Pylone, Stelen, Werbetafeln oder Werbemaste sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb eines Abstands von 10 m zu der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bis zu einer maximalen Höhe von 48,0 m über Normalhöhennull (Hinweis: rund 7,0 m hoch) zulässig.

Die Anzahl der Werbefahnen ist auf maximal eine Fahne je Gewerbebetrieb und die jeweilige Größe der Fahne auf 4 m² beschränkt.

Die Anzahl der alternativ zu einer Werbefahne zulässigen Pylone, Stelen, Werbetafeln oder Werbemaste ist auf maximal eine Anlage je Gewerbebetrieb und die Breite einer solchen Anlage auf maximal 1,5 m beschränkt. Die jeweilige Werbefläche ist auf maximal 4 m² je Ansichtsfläche sowie in Summe auf maximal 8 m² beschränkt.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht auf den Maßnahmenflächen M2 und M3 errichtet werden.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
- Bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen (Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen, Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und Lichtintensität sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht) sowie beleuchtete Attika- oder Giebelbänder
- Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie besonders grelle Farben. Zu den besonders grellen Farben gehören insbesondere folgende RAL-Nummern: 1016 (Schwefelgelb), 1018 (Zinkgelb), 1026 (Leuchtgelb), 1028 (Melonengelb), 2000 (Gelborange), 2001 (Rotorange), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthellorange), 3024 (Leuchtrot), 3026 (Leuchthellrot), 4003 (Erikaviolett), 4005 (Blaulila), 4008 (Signalviolett) und 4010 (Telemagenta).

3. Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie zur Beleuchtung des Plangebietes ist ausschließlich eine Verwendung von LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (unter 3.000 Kelvin) zulässig. Ein Abstrahlen der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung ist durch Abschirmung zu verhindern.

4. Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind in einem Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 30 zu gestalten. Ein dunklerer Farbton mit einem HBW < 30 ist ausnahmsweise bei Außenwandflächen aus Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern diese in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen werden, sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. gliedernde Fassadenelemente und Sockelflächen zulässig. Klinkerfassaden sind von der Festsetzung zum HBW ausgenommen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche (M4) sind in Form von durchgehenden Bepflanzungen, mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von mindestens 1,5 m bis maximal 2,0 m gemäß Pflanzliste 3 anzulegen. In Ergänzung dieser Bepflanzung sind Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedung integriert werden. Die Höhe der Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Für die festgesetzte Maßnahmenfläche (M2) ist jegliche Art der Einfriedung unzulässig.

Hinweise

1. Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz von Vogel-Nist- und Brutstätten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen, Holzstapeln und Schnittguthaufen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Bruhvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten.

Sofern Bäume im Zuge der Planung gefällt werden müssen, sollte dies zum Schutz von Fledermäusen im Herbst, bevorzugt im Oktober, durchgeführt werden.

Räumungen des Baufelds (u.a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung und Verhinderung einer Besiedlung durchzuführen.

Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode, so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 01. März) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, gegen mögliche Bodenbrüter aufzustellen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfronten vogelgerecht auszuführen.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden.

Für jeden gefällten Höhlen- oder Nistbaum sind in direkter räumlicher Nähe artspezifische, künstliche Ersatzquartiere zu schaffen. Für Vogelarten ist je gefällten Baum ein Nistkasten und für Fledermäuse sind je gefällten Baum zwei Fledermauskästen fachgerecht an Bestandsbäume zu installieren.

2. Kampfmittel und Bodeneingriffe

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liefert das Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Insbesondere existierte ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Panzergraben). Es erfolgte eine Untersuchung des Plangebietes. Kampfmittel im Boden wurden dabei nicht gefunden.
Im Bereich der untersuchten Fläche ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Fläche nicht als Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Es wird auf das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" der Bezirksregierung Düsseldorf sowie auf das „Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen" hingewiesen und um entsprechende Beachtung bei der Durchführung der Erdarbeiten gebeten.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen außerhalb der archäologischen Konfliktbereiche auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Erdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten ist der § 16 DSchG NRW.
Die anfallenden Kosten der wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Bodendenkmäler sind im Rahmen des Zumutbaren vom Eigentümer der Fläche zu übernehmen (§ 15 Abs. 2 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Stadt Viersen, Untere Denkmalbehörde, Bahnhofstr. 23-29 in 41747 Viersen abzustimmen.
Eingehende Bauanträge sind über die Untere Denkmalbehörde dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn zur Benehmensherstellung zuzuleiten.

4. 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. Anwendungsgebiete, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für z.B. Verwaltungsgebäude.

5. DIN-Normen und andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Viersen, Fachbereich 63/Bauordnung eingesehen werden.

6. Niederschlagswasserwässerung (Versickerung)

Folgende Hinweise sind zur Bauausführung bei Rigolenanlagen sowie Muldenanlagen zu berücksichtigen.

Rigolenanlagen:
Die Schlten von Rigolenanlagen müssen in ausreichendem Maße innerhalb der gut durchlässigen nicht bindigen Sande und Kiese liegen. Von einer Versickerung innerhalb der überlagernden bindigen Deckschichten wird abgeraten.
Die Anlage ist gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 zu bemessen und zu planen.

Muldenanlagen:
Sofern flache Stickermulden zur Ausführung kommen, ist der Bereich der bindigen Deckschicht bis zum unterlagernden Sand/Kies durch ein gut durchlässiges (kf > 1,0 x 10^{-6} m/s) und chemisch neutrales (ZO gem. LAGA 2004 - Sand) Material auszutauschen.
Für die hydraulische Berechnung von Muldenanlagen ist der Durchlässigkeitsbeiwert der belebten Bodenzone / Oberboden mit einheitlich kf Mulden = 1,0 x 10^{-6} [m/s] anzusetzen.
Der maßgebende kf-Wert des Oberbodens ist bei Einbau mittels Probefelder / Doppelringinfiltrometermessungen nachzuweisen; ggf. kann die Durchlässigkeit des Oberbodens durch Untermischung von Sand verändert und angepasst werden.

7. Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,5 m mit einer Fließgeschwindigkeit von bis zu 0,5 m/s möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

8. Pflanzliste

Pflanzliste 1 -Bäume-
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4 mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm (4 mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballen, 20-25 cm)
Browers (Sorbus intermedia)
Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')
Baum-Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill')
Manna-Esche (Fraxinus ornus)

Pflanzliste 2 - Sträucher-
Pflanzqualität Strauicher: Heckenpflanzung, mind. 2 mal verpflanzt
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zierquitte (Chaenomeles japonica)
Berberitze (Berberis thunbergii)
Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus)
Spierstrauch (Spirea arguta)

Pflanzliste 3 - Hecken und Sträucher-
Pflanzqualität Strauicher: Heckenpflanzung, mind. 2 mal verpflanzt
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zierquitte (Chaenomeles japonica)
Berberitze (Berberis thunbergii)
Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus)
Spierstrauch (Spirea arguta)
Fingerblättrige Akebie (Akebia quinata)
Immergrüne Waldrebe (Clematis armandii)
Waldreben Hybriden (Clematis Hybriden)
Wald Bergrebe (Clematis montana)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Feuer Geißblatt (Lonicera x heckrottii)
Gold Geißblatt (Lonicera x tellmanniana)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Für den Fall das die klimatischen Verhältnisse geänderte Ansprüche an Baum und Standort erfordern, sind Ausnahmen von der Pflanzliste möglich.

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (GE 1.1 bis GE 1.4)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH — maximale Gebäudehöhe in m über NHN (170)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

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

z.B. M1 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Randeingrünung mit Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bezugspunkt für das Zusatzkontingent gemäß textliche Festsetzung Nr. 5

Abgrenzung Sektor gemäß textliche Festsetzung Nr. 5

Archäologische Konfliktbereiche

Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

FD — Flachdach (Dachneigung bis zu 10°)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Wohngebäude

Wirtschafts- und Industriegebäude

Zahl der Vollgeschosse

vorhandene Bäume

Verkehrsschild

topografische Begrenzung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

120 — Flurstücksnummer

+40,17 — vorhandene Höhe in m ü. NHN (HST 170)

Dachformen:

Flachdach (FD)

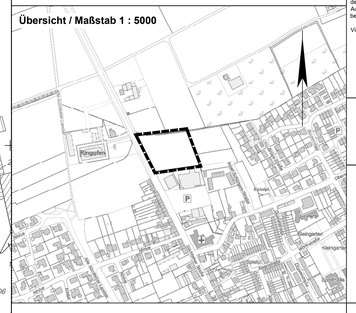
Satteldach (SD)

Walmdach

Pultdach

Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 20.12.1978

Übersicht / Maßstab 1 : 5000



Gemarkung Viersen
Flur 85

Maßstab 1 : 500

141-5

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl.I S. 176).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung** (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl.I S. 176).
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995 in der Fassung vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 926). SGV. NRW. 77, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
- **Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz** (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662).

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit von der ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH und vom Fachbereich 60/I
-Stadtentwicklung / Bauleitplanung- ausgearbeitet.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. Raimund Scholl ÖbVI angefertigt.

Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt
Stand:
3. die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;

Viersen, den

Dipl.-Ing. Raimund Scholl ÖbVI
Dülkener Straße 71
41747 Viersen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am
die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Der Beschluss über die Aufstellung und Auslegung ist am
bekanntgemacht worden.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am
die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung der Auslegung vom bis
in der Zeit vom bis
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung der Stadt hat gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) am
die erneute Auslegung dieses Planes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung der Auslegung vom bis
in der Zeit vom bis
einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete

Dieser Plan -in geänderter Fassung- ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt am
als Satzung beschlossen worden.

Viersen, den

Bürgermeisterin — Ratsfrau / Ratsherr

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am
bekanntgemacht worden.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Technische Beigeordnete