



STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 231a-1 "Impulsquartier - Lange Straße / Westwall" in Viersen - Dülken

I. Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Der Bebauungsplan Nr. 231a ist unter der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 106) aufgestellt worden. Nummeriert wird der Bebauungsplan, entsprechend den Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 BauGB, auf die BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 umgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 7 BauNVO
Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Gebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.
Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 und 20 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Festsetzung im Plan über die maximale Anzahl von Vollgeschossen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 BauO NRW
Im Kerngebiet ist die offene Bauweise mit der Abwärtung, dass Gebäude einseitig gerandständig errichtet werden dürfen, insofern sie entlang der Grundstücksgrenze maximal eine Erhebungsgrenze bis zu einer baulichen Höhe von max. 58,60 m NHN (einschließlich sämtlicher Aufbauten) aufweisen. Für darüber liegende Geschosse sind die Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksrändern einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO
Im Kerngebiet sind Gemeinschaftsstellplätze und garagen sowie sonstige Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

4.2 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

III. Gestalterische Festsetzungen

1. Einfriedigungen

§ 9 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von durchgehender Bepflanzung mit einer Straßenseite zu erhalten. Die Höhe von maximal 2,20 m soll in der Einfriedigung durchgehend sein. Die Bepflanzung soll Maschenstrahlstrukturen ohne zusätzliche Sichtschutzelemente zulässig, wenn diese in die Einfriedigung integriert werden. Die Höhe der Straßenseite bzw. Maschenstrahlstrukturen darf maximal der Höhe der Bepflanzung entsprechen. Ansonsten ist eine Aufführung als Mauerwerk zulässig.

2. Hinweise

Einfriedigungen
Zu allen Verkehrsflächen hin ist bei Erstellung von Einfriedigungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei sonstigen Anpflanzungen, eine einwandfreie Übersicht bei Einfahrten und Ausgängen und bei Straßen- und Wegeanbindungen zu wahren, damit ein Hochmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.
Kampfmittel
Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Plaggründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Sprengfahrdienstleister NRW zu benachrichtigen.
Antennenschutz
Die Befriedung (Rodung der Gehölze) soll zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchgeführt werden. Alternativ hierzu ist eine Untersuchung der Gebäude auf Brutplätze durchzuführen und ggf. auf Arbeiten im Bereich von besetzten Brutplätzen zu verzichten.
Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist eine Fledermausfassung durchzuführen und diese in Protokollen zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Viersen sowie der Stadt Viersen zur Verfügung zu stellen. Gehölze im Innenhof sind auf Baumhöhlen mit einem Potenzial für Fledermaus zu untersuchen und Höhlen vor der Fällung und Fledermausbeobachtung zu überprüfen.
Im Rahmen der Bauleistungsplanung wurde eine Antennenschutzprüfung durchgeführt. Bei Bauleistungsplanung sind die Ergebnisse und Empfehlungen der Antennenschutzprüfung Stufe I (Vorgutachten), Mai 2024, zu berücksichtigen.
Bauleistungsplanung
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalschutzverordnung „Historische Stadtviertel Dülken“ vom 07.11.1990. Für die Errichtung, die Beseitigung der Veränderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Denkmalschutzbereich ist eine schriftliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn durch die Maßnahme das geschützte Erscheinungsbild, insbesondere der Ortsgrundriss des Denkmalsbereiches beeinträchtigt wird.
Bodenmerkmalprüfung
Der Bodenmerkmalprüfung aufwärtige, archaische Bodeneigenschaften und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG)) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Viersen oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Erdleuchtungsstelle sind zusätzlich unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz, NV.
Erdbeberrisiko
Die Plangebiete sind der Erdbeberrisikozone geologischen Untergliederung „15“ zuzuordnen.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 sind die jeweils entsprechenden Bedeutungskategorie NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsrisiko entsprechend der DIN 1986:100 herbeizuführen.
Starkregenentwässerung
Bei weiteren Starkregen sind in Teilbereichen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu 1,0 m möglich. Dies ist den Gebäuden sowie den Starkregen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenentwässerungskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie) zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsrisiko entsprechend der DIN 1986:100 herbeizuführen.
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, 10771 Berlin. Sie können zudem bei der Bauaufsicht der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23-29, eingesehen werden.



Legende zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung

10 Grundflächenzahl (GRZ)
15 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)
Bauweise

Sonstige Planzeichen

GS Flächen für Stellplätze oder Garagen mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
GS Koordinaten / Absteckpunkt Geraden
+ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
+ Geländehöhe in Meter über Normalhöhen Null (MHN)

Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach
ZD Zeltdach
F Freisichtung
30 Grad Dachneigung
30-45 Grad Dachneigung mit Neigungstoleranz
max. 30 Grad maximale Dachneigung

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Wohngebäude / Hauptgebäude
Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude oder Garagen
IV Zahl der Vollgeschosse
+ vorhandener Höhenpunkt mit Höhenangabe

Dachformen:
Flachdach (FD)
Satteldach (SD)
Walmdach (WD)
Pultdach (PD)
Zeltdach (ZD)

Übersicht / Maßstab 1 : 5.000

Gemarkung Viersen - Dülken
Flur 62

Maßstab 1 : 500

231a-1

Punkt-nummer	UTM	
	Rechtswert	Hochwert
1	3 13 822 753	56 81 219 346
2	3 13 822 012	56 81 194 509
3	3 13 800 325	56 81 189 408
4	3 13 853 586	56 81 162 808

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

§ 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 106), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. I 1991:15), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 606), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 6011 Abteilung Bauplanung, Stadt Viersen ausgearbeitet.

Viersen, den

Technische Beigeordnete

Die Planerlegung wurde vom Fachbereich 6011 - Abteilung Geodäsie, Liegenschafts- und Bodenordnung - Stadt Viersen angefertigt. Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planerlegung den Zustand genau und vollständig wiedergibt;
Stand: 18.03.2024
3. die Festsetzung der städtebaulichen Planung gemeindefähig ist.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin im Auftrag

Stadt, Vermessungsdezernat

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

Viersen, den

Die Bürgermeisterin in Vertretung

Der Beschluss über die Erstellung ist am beauftragten Ort erlassen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin in Vertretung

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufteilung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin in Vertretung

Technische Beigeordnete

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung der Auslegung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin in Vertretung

Technische Beigeordnete

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

Viersen, den

Die Bürgermeisterin in Vertretung

Technische Beigeordnete

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

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) am § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt an als Sitzung beschlossen worden.

Viersen, den

Bürgermeisterin Ratsherr / Ratsherr

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

Viersen, den

Die Bürgermeisterin in Vertretung

Technische Beigeordnete