

Bebauungsplan Nr. 231a-1 „Impulsquartier Lange Straße / Westwall“

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 26.11.1968 aufgestellt worden. Nunmehr wird der Bebauungsplan, entsprechend den Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 BauGB, auf die BauNVO 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 Baugebietes 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

3.1 Abweichende Bauweise (a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 BauO NRW

Im Kerngebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude einseitig grenzständig errichtet werden dürfen, insofern sie entlang der Grundstücksgrenze maximal eine Eingeschossigkeit bis zu einer baulichen Höhe von max. 58,60m ü. NHN (einschließlich sämtlicher Aufbauten) aufweisen. Für darüber liegende Geschosse sind die Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Stellplätzen und Garagen

§ 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

§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von durchgehender Bepflanzung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Höhe von maximal 2,0 m 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. Ausnahmsweise ist eine Ausführung als Mauerwerk zulässig.

IV. Hinweise

Einfriedungen

Zu allen Verkehrsflächen hin ist bei Erstellung von Einfriedigungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei sonstigen Anpflanzungen, eine einwandfreie Übersicht bei Ausfahrten und Ausgängen und bei Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Kampfmittel

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die Baufelddräumung (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 Fledermauserfassung 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 Baumhöhlungen mit einem Potenzial für Fledermäuse zu untersuchen und Höhlungen vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Bei Bauantragstellung sind die Ergebnisse und Empfehlungen der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Mai 2024, zu berücksichtigen.

Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Dülken“ vom 07.11.1990. Für die Errichtung, die Beseitigung die Veränderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Denkmalbereich bzw. in dessen engerer Umgebung ist eine schriftliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich, wenn durch die Maßnahme das geschützte Erscheinungsbild, insbesondere der Ortsgrundriss des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

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) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalpflege der Stadt Viersen oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind in Teilbereichen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu 1,0 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie) zu entnehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

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 Bauaufsicht der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23-29, eingesehen werden.