

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Großhandel ohne Verkauf an Endverbraucher
 - Kfz-Handel einschließlich Ersatzteile, Kfz-Elektronik, Kfz-Zubehör
 - Fabrikverkauf soweit die Verkaufsfläche eine Größe von 200 m² nicht überschreitet
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
- Wohnungsprostitution

gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wettbüros und Wettannahmestellen

gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gewerbegebiet	$L_{EK, \text{tags}}$ in dB(A)	$L_{EK, \text{nachts}}$ in dB(A)
GE1	53	40
GE2	59	44
GE3	40	28
GE4	57	27
GE5	58	42
GE6	63	48

Für die in der folgenden Tabelle dargestellten Richtungssektoren A bis F (Bezugspunkt: RW 32319085 HW 5680490 im UTM Koordinatensystem) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungs- sektor	Abgrenzung Sektor		$L_{EK, \text{zus, tags}}$ dB(A)	$L_{EK, \text{zus, nachts}}$ dB(A)
	Anfang	Ende		
A	270°	285°	0	0
B	285°	35°	8	8
C	35°	73°	5	5
D	73°	119°	6	6
E	119°	168°	3	4
F	168°	224°	3	5
G	224°	270°	1	4

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ zu ersetzen ist.

In den Gewerbegebieten (GE1-6) sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-6) wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-6) sind im Bereich der überbaubaren Flächen maximale Gebäudehöhen (GH) in m über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1. Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2. Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1, 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den im Plan festgesetzten Gewerbegebieten (GE1-6) sind innerhalb der überbaubaren Flächen die in § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO genannten Nebenanlagen zur Versorgung der Gebiete allgemein zulässig mit Ausnahme von Windenergieanlagen.

Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zu- und Ausfahrten der Gewerbegebiete sind im Bereich der Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht zulässig. Ausgenommen davon sind notwendige Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ist je 10 m ein Baum gem. Pflanzliste I zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Übrigen sind ergänzend dazu innerhalb dieser Flächen Sträucher gem. Pflanzliste II (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen zwischen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und baulichen Anlagen sind ebenfalls mit Sträuchern gem. Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-6) ist je angefangene 5 oberirdische PKW Stellplätze mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste I zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Baumscheiben mit einer Größe von mind. 10 m² und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ anzulegen und mit einer für Bodendecker geeigneten ausgebildeten Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Einfriedungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) sind keine Einfriedungen zulässig.

III. Hinweise

Artenschutz

Ein (Teil-)Abriss von Gebäuden ist ökologisch zu begleiten. Im Vorlauf zur Abrissgenehmigung ist eine Schwärm- und Sichtkontrolle auf Gebäudefleddermäuse und deren potenzieller Quartiernutzung im Plangebiet durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Abrissgenehmigung über die Ergebnisse der Begehung in Kenntnis zu setzen.

Bei einem Negativbefund ist das betroffene Gebäude anschließend so zu versiegeln, dass eine Besiedlung ausgeschlossen ist.

Bei Vorfinden einer Quartiernutzung sind die Handlungsempfehlungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 zu beachten.

Eine Rodung des Baum- und Strauchbestandes hat zwischen Oktober und Ende Februar stattzufinden. Außerhalb dieser Zeiten ist das Fällen von Bäumen ökologisch zu begleiten, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot zu vermeiden.

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.

Seismologie/Erdbebenzone 1

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/T 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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten einzuholen.

Baugrund

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsvermögen, zu ermitteln und zu bewerten.

Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer V 186 (270_ 186) erfasste Altablagerung mit der Bezeichnung "Verfüllung einer Abgrabung einer Ziegelei". Aufgrund der Altablagerung können vor etwaigen Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfüllen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf Bereiche mit konkreten Verdachten auf Kampfmittel. Eine entsprechende Überprüfung der Verdachtsbereiche wird empfohlen. Darüber hinausgehende Untersuchungen auf Kampfmittel sind nicht erforderlich.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Versickerung/Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Diese Verpflichtung besteht daher grundsätzlich auch für die unbebauten Flächen des Plangebietes.

Zur Genehmigung der Versickerung ist generell eine 'Wasserrechtliche Erlaubnis' nach § 44 LWG bei den zuständigen Aufsichtsbehörden einzuholen.

Gemäß dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ und der Normreihe DIN EN 752 'Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden' sind Entwässerungssysteme bebauter Gebiete so zu konzipieren und zu bemessen, dass die Anforderungen an den Überflutungsschutz möglichst optimal erfüllt werden. Damit die bauliche Vorsorge zum Schutz vor Überflutung und Vernässung innerhalb von baulichen Anlagen gewährleistet ist, müssen alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in Gebäude eintreten kann (z.B. Hauseingänge Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen) mindestens 20 cm über Gelände liegen.

IV. Gehölzlisten

Pflanzliste I – Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind mit einer der folgenden Baumarten in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, StU 20-25 cm auszuführen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste II – freiwachsende Sträucher und Heckenpflanzen

(Mindestqualität: Sträucher/Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica `Purpurea`	Blutbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonidera xylostreum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum tinus	Lorbeerblättriger Schneeball