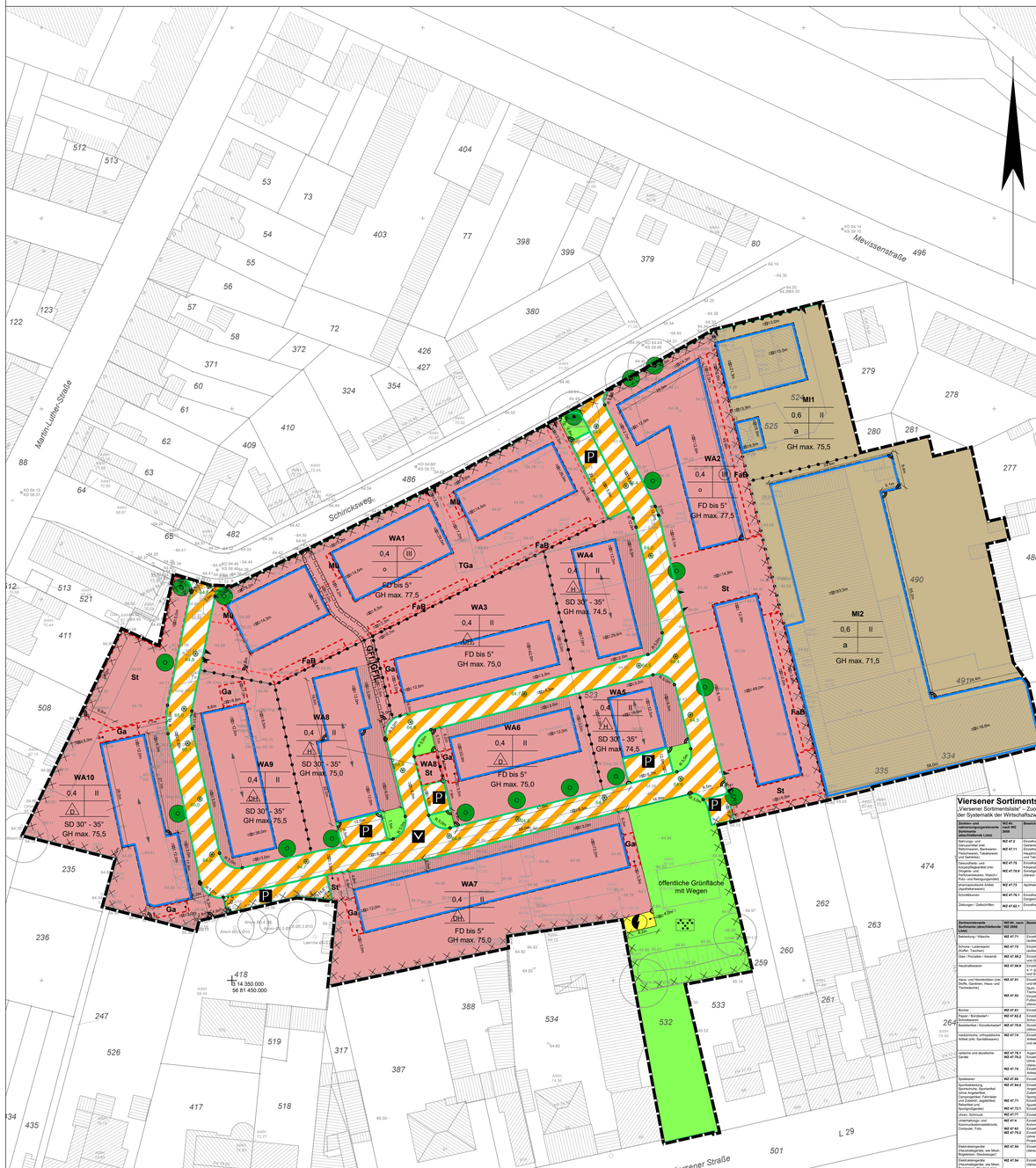
STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 237

"Schiricksweg / Viersener Straße" in Viersen - Dülken



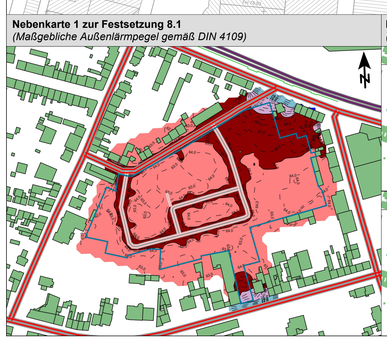
Viersener Sortimentsliste

„Viersener Sortimentsliste" – Zuordnung der Sortimente nach der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

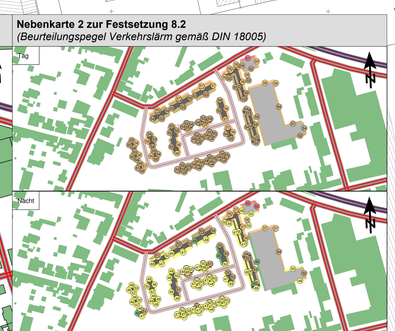
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (absolut/relativ Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Beschreibung nach WZ 2008
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränken, Tabakwaren, Fischereiware, Tiefkühlware und Zeitschriften)	WZ 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
Reformhaus	WZ 47.11	Einzelhandel mit Reformhauswaren (Nahrungsmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren)
Drogerie/Parfümerie (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	WZ 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	WZ 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (darunter fällt Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)	WZ 47.73	Apotheken
Schnittblumen	WZ 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Tierbedarf (darunter fällt Schnittblumen)
Zeitungen / Zeitschriften	WZ 47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente (absolut/relativ Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Beschreibung nach WZ 2008
Bekleidung / Wäsche	WZ 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (außer Sportbekleidung)
Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)	WZ 47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (außer Sportschuhe)
Glas / Porzellan / Keramik	WZ 47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen (Porzellanwaren)
Haushaltswaren	WZ 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (außer Lampen und Leuchten (Einzelhandel mit Leuchten))
Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)	WZ 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter fällt Bettwäsche und Bettwäsche, dekorative Decken und Kissen, Bett- und Tischwäschegarn a. ä. sowie Haus- und Tischwäsche)
WZ 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (außer Fußbodenbelägen aus Hartholz)
Bücher	WZ 47.61	Einzelhandel mit Büchern
Papier / Bürowaren / Schreibwaren	WZ 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Spielwaren / Kinderfahrzeuge	WZ 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (darunter fällt Spielzeug und Scherzartikel)
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	WZ 47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
optische und akustische Geräte	WZ 47.78.3	Augenoptiker
WZ 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
WZ 47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (hier nur akustische Artikel)
Spielwaren	WZ 47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Freizeitbedarf, Sportartikel (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Waffenhandel)	WZ 47.64.2	Einzelhandel mit Sportausrüstungen (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Waffenhandel)
Uhren, Schmuck	WZ 47.77	Einzelhandel mit Bekleidung (darunter fällt Sportbekleidung)
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	WZ 47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik
	WZ 47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	WZ 47.79.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (darunter fällt Foto-, Kino- und Projektionsgeräte)
Elektrohausgeräte (Haushaltsgroßgeräte, wie Weiße Ware; Kleingeräte, Staubsauger)	WZ 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darunter fällt Elektrowaren)
Elektrowerkzeuge (Haushaltsgroßgeräte, wie Weiße Ware; Kleingeräte, Staubsauger)	WZ 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darunter fällt Elektrowaren)
Antiquitäten (Kunstgegenstände, Kunstgegenstände	WZ 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten (darunter fällt Kleinmöbel) und anderen Tagesgütern, Kunstgegenständen, Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgegenständen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	WZ 47.79.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen (auf Messen)
Musikalien	WZ 47.59.3	Einzelhandel mit Musikalienwaren (darunter fällt Musikalien)
Briefmarken, Münzen	WZ 47.79.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgegenständen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (darunter fällt Sammlerbriefmarken und -münzen)
Handarbeitswaren, Wollwaren, Kurzwaren	WZ 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter fällt Kurzwaren, Ausgenommen Handarbeitswaren)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (absolut/relativ Liste)	WZ-Nr. nach WZ 2008	Beschreibung nach WZ 2008
Fahrräder und Zubehör	WZ 47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Lampen / Leuchten	WZ 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter fällt auch Leuchten)
KFZ / Motorradzubehör	WZ 45.32
WZ 45.4	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Handel mit Krafträdern, Krafträdern und -zubehör, Instandhaltung und Reparatur
WZ 47.78.9
(darunter fällt Kraftfahrzeug und -zubehör)
Kinderwagen / Kindersitze	WZ 45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (darunter fällt Kinderwagen)
WZ 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (darunter fällt Kinderwagen)
Zoowaren (inkl. lebende Tiere)	WZ 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf (und lebenden Tieren (darunter fällt Zoobedarf und lebende Tiere)
Tierhaltung	WZ 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf (und lebenden Tieren (darunter fällt Zoobedarf und lebende Tiere)
Campingartikel	WZ 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel (darunter fällt Campingartikel)
Elektrogroßgeräte (wg. Platzbedarf, wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)	WZ 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darunter fällt Elektrowaren)
Möbel (inkl. Bürostühle, Küchenmöbel), Matratzen	WZ 47.51
WZ 47.59.1	Einzelhandel mit Textilien (darunter fällt Matratzen)
Einzelhandel mit Möbeln(darunter fällt Büro- und Küchenmöbel)
Antiquitäten (Großmöbel), Kunstgegenstände	WZ 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten (zur Größenliste) und anderen Tagesgütern
	WZ 47.79.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgegenständen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (darunter fällt Sammlerbriefmarken und -münzen)
Baumarktsortiment (u. a. Farben, Fliesen, Tapeten, Sanitärartikel, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppichböden, Parkett, handgefertigte Teppiche), Werkzeuge, Gartenartikel)	WZ 47.52	Einzelhandel mit Eisenwaren, Anstrichmitteln, Baustoffen und Glas
	WZ 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (außer Vorhänge und Fußbodenbeläge aus Hartholz)
	WZ 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (darunter fällt Bodenbeläge)
Gartenmaschinen(wg. Platzbedarf, wie Rasenmäher, Gartenfräse), Pflanzgefäße	WZ 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Tierbedarf (darunter fällt Pflanzgefäße)
	WZ 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (darunter fällt gartenbautechnische Kleinmaschinen wie Gartenfräser etc.)



Nebenkarte 1 zur Festsetzung 8.1
(Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109)



Nebenkarte 2 zur Festsetzung 8.2
(Beurteilungspegel Verkehrslärm gemäß DIN 18005)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I. Planerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2) und Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Viersener Sortimentsliste sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Viersener Sortimentsliste und sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können die genannten Betriebe zugelassen werden, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, oder Produktionsbetrieb stehen (sog. Werksverkauf / Annex-Handel), der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb nicht überschritten wird.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen des Steinmetzbetriebes (Gemarkung Dülken, Flur 5, Flurstück 490) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Emissionen beispielsweise durch eine atypische Betriebsart/-weise oder durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG in den benachbarten Wohngebieten vermieden werden. Insbesondere sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags auch im Hinblick auf das geplante Wohngebiet einzuhalten. Ein Nachtbetrieb zwischen 22 und 6 Uhr ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA10 und den Mischgebieten MI1 und MI2 wird im Bereich der überbaubaren Flächen die zulässige Gebäudehöhe durch maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) im DHHN2016 (Deutschen Haupthöhennetz) festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika oder der höchste Punkt der Dachhaut (First).
Eine Überschreitung der in m ü. NHN festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Treppenaufgänge darf die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 2 m überschreiten.
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.

2.3 Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO um bis zu 0,1 m von der festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche abweichen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 BauO NRW
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete sind Baufenster mittels Baugrenzen sowie Baulinien festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen um bis zu maximal 3,0 m zulässig, sofern die Regelungen des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) eingehalten werden.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen (z.B. Luft-Wärmepumpen, Klimaanlagen) um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu verkleiden oder mindestens in dem Maß ihrer Höhe einzugrünen.

3.2 Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 6 BauO NRW

In den Mischgebieten ist als abweichende Bauweise die halboffene Bauweise festgesetzt. Für die auf der westlichen Grenze zur Wohnbebauung bestehenden Gebäude ist kein seitlicher Grenzabstand erforderlich. Für nicht auf der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln. Es dürfen Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend festgesetzten Flächen (St, Ga und TGa) zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig. Der Abstand zwischen der Zufahrtöffnung einer Garage und der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung der Garage dient, muss mindestens 6 Meter betragen, gemessen von der Garagentoröffnung bis zur äußeren Begrenzung der Straßenverkehrsfläche.
In den WA4, WA5 und WA8 ist je 1 nicht überdachter Stellplatz pro Wohneinheit innerhalb der von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen zulässig.

4.2 Einfahrtbereiche

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereichs zulässig.

4.3 Fahrradboxen

Fahrradboxen sind im WA1 und WA2 nur innerhalb der entsprechend festgesetzten, mit 'FaB' bezeichneten Flächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Energieversorgung der Gebiete sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Windenergieanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. Die Regelungsinhalte des § 15 BauNVO sind im Übrigen zu beachten.

4.5 Müllsammelstellen

Müllsammelstellen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten, mit 'Mü' bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im südlichen Bereich des Gebiets eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafostation / Elektrizität" festgesetzt.

6. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) aller Gebäude im Plangebiet mindestens 0,2 m über der festgesetzten Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen. Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche wird dabei in der Straßenmitte vor der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade gemessen. Etwaige Abweichungen der Höhenlage der Straße gemäß textlicher Festsetzung 2.3 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bei der Gestaltung der Tiefgaragenein- und ausfahrten ist der Rampen-Hochpunkt mindestens 15 cm über dem festgelegten Straßenniveau auszubilden, gemessen in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der Ein- und Ausfahrt.

7. Naturschutz und Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 25a BauGB

7.1 Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind private Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten als teilversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, offenporige Belläge) auszuführen. Alle öffentlichen Parkplatzflächen sind als Vollpflasterflächen (z.B. Verbundstein ohne Fase) herzustellen.

7.2 Baumbepflanzungen

Bei der Errichtung von offenen Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste II 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.

7.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (< 10°) von Gebäuden sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und erforderlicher technischer Aufbauten mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Begrünung von Tiefgaragen

Im WA1 ist auf der Fläche für Nebenlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) Bodensubstrat mit einer Höhe von mindestens 80 cm anzulegen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 5= 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sind der Nebenkarte 1 zu entnehmen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	L_a - 30
Büroräume und ähnliche Räume	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

8.2 Fensterunabhängige Belüftung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von > 45 dB(A) bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur ein Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass eine erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w,ges}$) nicht beeinträchtigt wird. Die Beurteilungspegel des Verkehrslärmes gemäß DIN 18005 sind der Nebenkarte 2 zu entnehmen.

9. Bedingte Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt folgende bedingte Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
- Bevor im Flurstück 523 die geplanten Arbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes 237 begonnen werden dürfen, ist das Bestandsgebäude nach dem in den Gutachten vom 27.05.2021 dokumentierten Schadstoffkataster zurückzubauen und gemäß dem in dem Gutachten vom 19.01.2017 dargestellten Handlungskonzept mittels Bodenaustausch zu sanieren und abschließend unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen und der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze bodenschutzrechtlich zu beurteilen. Hierfür ist die neu entstandene Oberfläche nach Abbruch und Bodensanierung mittels Sohlbeprobungen zu untersuchen. Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Sanierungsbericht zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, spätestens drei Wochen nach Abschluss der Sanierung und vor Neubebauung der Altstandorte zur Prüfung vorzulegen.
In den Bereichen zukünftiger Wohngärten ist vor Aufnahme der Nutzung sicherzustellen, dass die Oberfläche die Kriterien für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Pfad/werte für Kinderspielflächen) und Boden-Pflanze gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt ist. Hierfür ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 BBodSchV in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen herzustellen. Neu aufzubringende Böden dürfen die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
Im Bereich von etwaigen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind vorhandene Böden mit Anteilen an künstlichen Auffüllungen vollständig bis auf den gewachsenen Boden zu entfernen und durch unbelastetem, versickerungsfähigen Boden auszutauschen.

Bereich Altstandorte V 68 und FE_AS_270_0403:
Vor sensiblieren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden sind auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen.

4. Artenschutz

Der Rückbau der Bestandsgebäude ist im Zeitraum April bis Juli (Wochenstubenzeit) nicht zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist beim Abriss eine ökologische Baubegleitung und in diesem Rahmen eine erneute Untersuchung auf Quartiere der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus erforderlich. Rodungen, starke Rückschnitte und Räumungen des Baufelds sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5. Kampfmittel

Im Plangebiet wurden im Kernbereich der Fläche keine Verdachtsmomente festgestellt. Im Grenzbereich der Flurstücke 508 und 523 gibt es einen entdeckten Laufgraben. Sollten Bauarbeiten in diesem Bereich erfolgen, muss der Graben untersucht werden.
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. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden zur Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

6. Lärmimmissionen

Das Plangebiet und dessen Umfeld wird aufgrund der teils unmittelbaren Nachbarschaft aus Wohnen, Gewerbe, angrenzender Straßen und der Bahnlinie im Nordosten mit entsprechenden Immissionen belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden insbesondere durch Verkehrslärm teilweise überschritten.
Aufgrund der bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wird auf die Lärmvorbelastung des Plangebietes hingewiesen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden entsprechende passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

7. Starkregengefährdung

Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,6 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (Starkregenhinweiskarte NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Vor dem Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen. Die öffentliche Grünfläche soll zugleich eine Retentionsfunktion für 35 m³ Regenwasser im Fall von Starkregenereignissen übernehmen.

8. Grundwassermessstelle

Im Plangebiet liegt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) eine inaktive Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf. Bei der Messstelle handelt es sich um einen Schachtbrunnen.
Vor Baubeginn ist daher sicherzustellen, dass die Grundwassermessstelle zurückgebaut oder verfüllt ist, um die Tragfähigkeit des Baugrundes zu gewährleisten.

9. Mineralische Ersatzbaustoffe

Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung genannten Baustoffe ist dem Kreis Viersen 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Innerhalb von 2 Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Kreis Viersen, die Abschlussanzeige (Zusammenfassung Lieferscheine, tatsächlich eingebaute Mengen und Materialklassen nach Muster Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung) vorzulegen. Die grundsätzlichen Anforderungen des § 19 Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

10. DIN-Normen sowie andere Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen sind zu beziehen über die DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Bauaufsicht und der Bauleitplanung der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23-29 eingesehen werden.

V. Gehölzlisten

Pflanzliste I - Schnittheckе -
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Pflanzqualität Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 80-100 cm

Pflanzliste II - Bäume -
(Gemäß der "Straßenbaumliste GALK" und der „Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf".)
Birne (Pyrus communis)
Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')
Baum-Felderrose (Amelanchier arborea 'Robin Hill')
Manna-Esche (Fraxinus ornus)
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4-mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm

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

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete
MI – Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) – zwingende Zahl der Vollgeschosse
GH max. – maximale Gebäudehöhe
Höhen jeweils als max. Höchstgrenze der baulichen Anlage in ..... m über NHN (DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O – nur Doppelhäuser zulässig
ED – nur Hausgruppen zulässig
DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
a – abweichende Bauweise (s. Festsetzung 3.2)
o – offene Bauweise
Baugrenze

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

Anpflanzen von Bäumen (s. Pflanzliste II -Bäume-)
Erhalten von Bäumen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P – Öffentliche Parkflächen
V – Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- und/oder Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flä