

STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 314-2 "Irmgardisstift" in Viersen - Süchteln

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3)
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

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

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.

2.2 Abweichende Bauweise (a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudeanlagen über 50 m zulässig sind.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Stellplätzen freizuhalten. Die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster herzustellen. Innerhalb des gesamten Flanzgebietes sind Fahrradsammelstellplätze zulässig.

3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen (wie z.B. Abfallsammelbehälter) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

3.2 Einfahrtbereiche

Ein- und Ausfahrt sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

4. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Die festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der einzelne Baum im Innenhof am Ostflügel wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

II. Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmal

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist nach Denkmalschutz ein eingetragenes Baudenkmal vorhanden. Es handelt sich dabei um das dreiflügelige Bestandsgebäude, Irmgardisstift. In der Denkmalliste der Stadt Viersen wird das Irmgardisstift, Flur 97, Flurstück 314, unter der laufenden Nummer 42 geführt. Entsprechend wird das benannte Denkmal im Bebauungsplan durch das Planzeichen (D) nachrichtlich übernommen. Die Denkmalbehörde legt dort den Erhalt aus wissenschaftlichen, kultur-, orts- und architekturgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen fest.

Artenschutz

Rodungen, starke Rückschnitte und Räumungen des Baufelds sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Kampfmittel

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammbelagen, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsuntersuchung 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.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigen Erkenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bodenbewegungen auftretende, archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus ungeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale 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 Erdkundensätze sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergundklasse 1/T zuzuordnen.

Lärmimmissionen

Im Plangebiet wirken im wesentlichen Geräusche durch die Nutzung der Parkplatzeinrichtungen ein. Durch einzelne kurzzeitige Geräuschereignisse wie Türanschlagen bei Fahrzeugen treten kurzzeitige Maximalpegel auf. Dabei werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes eingehalten und keine passiven und aktiven Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Starkregengefährdung

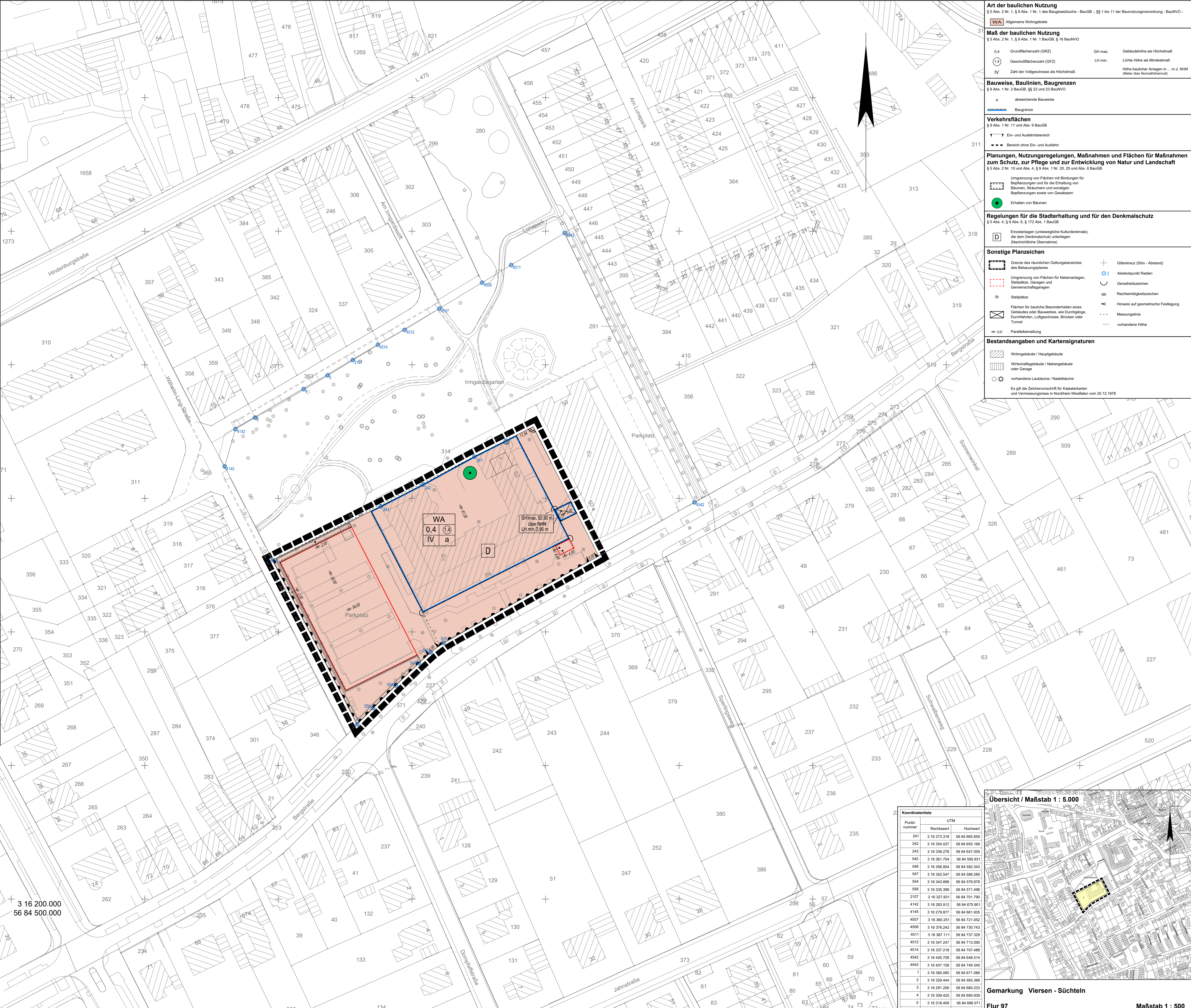
Bei extremen Starkregen sind Wasserhöhen von bis zu 0,7 m möglich. Dies ist den Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen Starkregenhinweiskarte (NRW) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu entnehmen. Im Zuge des Saugentwässerungsverfahrens ist ein Überflutungsschutz entsprechend der DIN 1986-100 durchzuführen.

Baumschutz

Der Schutz der auf den angrenzenden städtischen Grundstücken befindlichen Bäume ist sicherzustellen. Für die Allee an der Bergstraße gelten die Bestimmungen des § 47a Landschaftsgesetz NW (L-G NW). Die Bepflanzung der geschützten Allee sowie alle Maßnahmen, die zu deren Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde 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.



Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 11 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -
WA) Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GFZ) GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
1,3 Geschosflächenzahl (GFZ) LH min. Lichte Höhe als Mindestmaß
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen in m, in d. M/N (Mehr oder Normhöhenmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhalten von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Flächen für bauliche Besonderheiten eines Gebäudes oder Bauwerkes, wie Durchgänge, Durchfahrten, Luftschächte, Brücken oder Tunnel
Parallelablenkung
Gitterkreuz (50m - Abstand)
Abstellpunkt Radeln
Gerätehaltestellen
Rechtswinkelzeichen
Hinweis auf geometrische Festlegung
Messungslinie
vorhandene Höhe

Bestandsangaben und Kartensignaturen
Wohngebäude / Hauptgebäude
Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude oder Garage
vorhandene Laubbäume / Nadelbäume
Es gilt die Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen vom 20.12.1978

Koordinatenliste

Punktnummer	Rechtswert	UTM	Hochwert
241	3 16 373 318	56 84 656 659	
242	3 16 354 027	56 84 656 188	
243	3 16 328 278	56 84 647 259	
244	3 16 301 724	56 84 595 931	
245	3 16 356 954	56 84 592 343	
246	3 16 352 547	56 84 588 289	
247	3 16 343 806	56 84 579 978	
248	3 16 335 399	56 84 571 496	
249	3 16 327 831	56 84 701 790	
250	3 16 283 912	56 84 675 901	
251	3 16 279 877	56 84 661 882	
252	3 16 300 261	56 84 721 052	
253	3 16 376 242	56 84 730 743	
254	3 16 387 111	56 84 737 320	
255	3 16 347 247	56 84 713 000	
256	3 16 337 218	56 84 707 488	
257	3 16 455 759	56 84 648 514	
258	3 16 407 159	56 84 749 340	
259	3 16 385 085	56 84 671 586	
260	3 16 329 444	56 84 565 381	
261	3 16 291 208	56 84 680 213	
262	3 16 329 425	56 84 690 593	
263	3 16 318 409	56 84 696 071	
264	3 16 297 855	56 84 626 917	

Übersicht / Maßstab 1 : 5.000



Gemarkung Viersen - Süchteln

Flur 97
Maßstab 1 : 500

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 304).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3760), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansatzes Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 460).

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

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662) (GV. NRW. S. 224).

Zu diesen Bebauungsplänen gehört eine Begründung. Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 001 - Abteilung Bauplanung - Stadt Viersen ausgearbeitet.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Technische Beigeordnete

Die Planerfolge wurde vom Fachbereich 001 - Abteilung Geodäsie, Liegenschafts- und Bodenerwerb - Stadt Viersen angefertigt. Es wird besichert, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planerfolge den Zustand genau und vollständig wiedergibt;
Stand: 22.08.2023
3. die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
im Auftrag

Stadt, Vermessungsdezernat

Der Ausschuss für Stadterhaltung und -planung der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadterhaltung und -planung hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadterhaltung und -planung hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Technische Beigeordnete

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (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 Stadterhaltung und -planung der Stadt hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) am demnach Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Technische Beigeordnete

Dieser Plan in geänderter Fassung hat gem. § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) § 69 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt an Sitzung beschlossen worden.

Viersen, den

Bürgermeisterin
Ratsfrau / Ratsherr

Gem. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung zu werden.

Viersen, den

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Technische Beigeordnete

314-2