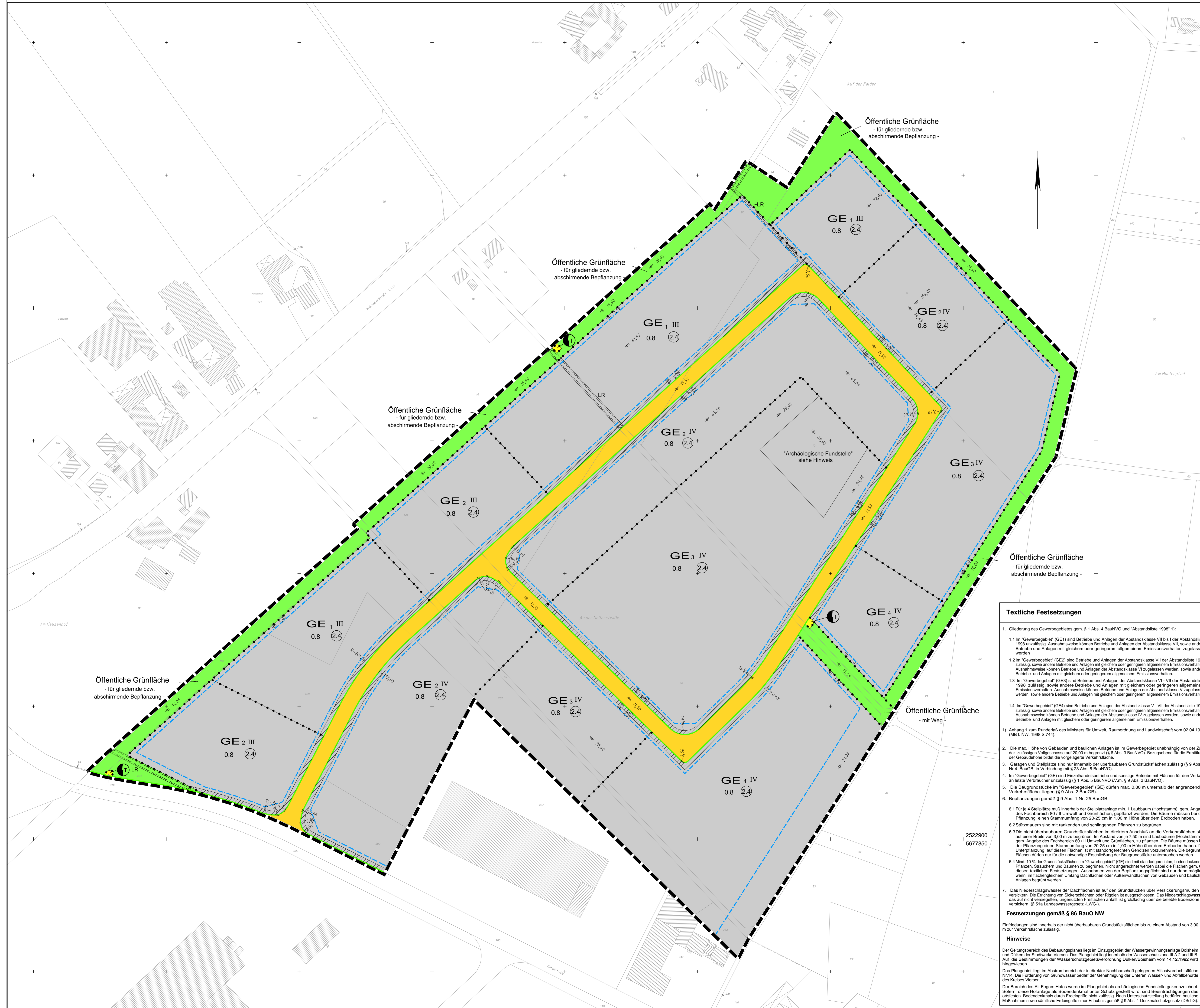


STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 271

"Gewerbegebiet Mackenstein-Nord" in Viersen - Dülken



Textliche Festsetzungen

- Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und "Abstandslinie 1998" (1):
 - Im "Gewerbegebiet" (GE1) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII bis I der Abstandslinie 1998 zulässig. Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten. Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten.
 - Im "Gewerbegebiet" (GE2) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandslinie 1998 zulässig, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten. Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten.
 - Im "Gewerbegebiet" (GE3) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI - VII der Abstandslinie 1998 zulässig, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten. Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten.
 - Im "Gewerbegebiet" (GE4) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V - VII der Abstandslinie 1998 zulässig, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten. Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, sowie andere Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten.
- Anhang 1 zum Rundschreiben des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MB I NW, 1998 S.744).
- Die max. Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist im Gewerbegebiet unabhängig von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 20,00 m begrenzt (§ 9 Abs. 3 BauNVO). Bezugsfläche für die Ermittlung der Gebäudehöhe bildet die vorgelegte Verkehrsfläche.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO).
- Im "Gewerbegebiet" (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Flächen für den Verkauf an Hand Verkäuflicher unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO).
- Die Baugrundstücke im "Gewerbegebiet" (GE) dürfen max. 0,80 m unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Für je 4 Stellplätze muss innerhalb der Stellplatzanlage min. 1 Laubbau (Hochstamm), gem. Angabe des Fachbereichs 80/11 Umwelt und Grünflächen, gepflanzt werden. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von 20-25 cm in 1,40 m Höhe über dem Erdboden haben. Die Unterpflanzung auf diesen Flächen ist mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die begrünnten Flächen dürfen nur für die notwendige Erschließung der Baugrundstücke unterbrochen werden.
 - Stützmauern sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluß an die Verkehrsflächen sind auf einer Breite von 3,00 m zu begrünen. Im Abstand von je 7,50 m sind Laubbäume (Hochstamm), gem. Angabe des Fachbereichs 80/11 Umwelt und Grünflächen, zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von 20-25 cm in 1,40 m Höhe über dem Erdboden haben. Die Unterpflanzung auf diesen Flächen ist mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die begrünnten Flächen dürfen nur für die notwendige Erschließung der Baugrundstücke unterbrochen werden.
 - Mindestens 10 % der Grundstücksflächen im "Gewerbegebiet" (GE) sind mit standortgerechten, bodendeckenden Pflanzen, Strauchern und Bäumen zu begrünen. Nicht angerechnet werden dabei die Flächen gem. 6.3 dieser textlichen Festsetzungen. Ausnahmen von der Bepflanzungspflicht sind nur dann möglich, wenn im flächengleichen Umfang Dachflächen oder Außenwandflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen begrünt werden.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundflächen über Versickerungsmulden zu versickern. Die Errichtung von Sickerschächten oder Riegeln ist ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser, das auf nicht versickelbaren, ungenutzten Flächen anfallt ist großflächig über die befestigte Bodenzone zu versickern (§ 16a Landeswassergesetz, LWG).

Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Einfriedungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Boshelm und Dülken der Stadt Viersen. Das Flangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III 4.2 und II 8. Auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Dülken/Boshelm vom 14.12.1992 wird hingewiesen.

Das Flangebiet liegt im Abstrombereich der in direkter Nachbarschaft gelegenen Altlastverachtfläche Nr.14. Die Förderung von Grundwasser bedarf der Genehmigung der Unteren Wasser- und Abfallbehörde des Kreises Viersen.

Der Bereich des Al Fegers Hofes wurde im Flangebiet als archäologische Fundstelle gekennzeichnet. Sofern diese Hofanlage als Bodendenkmal unter Schutz gestellt wird, sind Beeinträchtigungen des Bodendenkmals durch Erdengriffe nicht zulässig. Nach Untersuchungen bedürfen bauliche Maßnahmen sowie sämtliche Erdengriffe einer Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Art der baulichen Nutzung

WV	Kleingewerbegebiete	MD	Dorfgebiete
WR	Reine Wohngebiete	MI	Mischgebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	MK	Kerngebiete
WB	Besondere Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
SO	Sondergebiete	GI	Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Geschossenzahl als Höchstmaß (GFZ)	TH	Traufhöhe	jeweils als Höchstgröße
3,0	Baumassenzahl (BMZ)	FI	Firsthöhe	der baulichen Anlage
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	GE	Gebäudehöhe	in ... über
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	OK	Oberkante	der Bezugsfläche
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß			
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend			

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△	nur Einzelhäuser zulässig	□	abwechslende Bauweise
△	nur Doppelhäuser zulässig	□	geschlossene Bauweise
△	nur Hausgruppen zulässig	—	Baulinie
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	—	Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

□	Flächen für Gemeinbedarf
□	Öffentliche Verwaltungen
□	Schule
□	Post
□	Polizei
□	Feuerwehr

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

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	Anpflanzen von Bäumen
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
○	Erhalten von Bäumen

Verkehrsflächen

□	Straßenverkehrsflächen
□	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besondere Zweckbestimmung
□	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkplätze
V	Fußgängerbereich
V	verkehrsbefugter Bereich
▽	Einfahrt
▽	Einfahrtbereich
▽	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

□	Grünflächen
□	Spieleplatz
□	Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

□	Flächen für die Landwirtschaft
□	Flächen für Wald

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

□	Trafikstation
□	Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—	oberirdisch
—	unterirdisch

Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung von Flächen für Nebennutzungen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
St	Stellplätze
GS	Gemeinschaftsstellplätze
GS	Garagen
GS	Gemeinschaftsgaragen
GS	Tiefgaragen
Ordnungszahlen	s. textl. Festsetzungen
Mk Gdn. (S) Fahr. (F) und Leitungsrohren (L) zu bestehenden Flächen	
□	Lämperebereich

Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO

SD	Satteldach	□	von Einfriedungen
WO	Walmdach	□	freizuhaltende Flächen
PD	Pultdach		
FD	Flachdach		
ZD	Zeltdach		
←	Finstreichung		
→	Dachneigung		

Bestandsangaben und Kartensignaturen

□	Wohngebäude	□	Dachform:
□	Wirtschaftsgebäude oder Garagen	□	Flachdach
IV	Zahl der Vollgeschosse	□	Satteldach
○	vorhandene Bäume	□	Walmdach
		□	Pultdach

Gemarkung Dülken

Flur 44,45 Maßstab 1 : 1000 2. Ausfertigung

271