STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 247-1

"Ransberg/Viersener Straße" in Viersen - Dülken

Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der Gewerbegebiete (GE1 und GE2) gemäß § 1 Abs.4 BauNVO und "Abstandsliste 1998"1):
   1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII bis I der Abstandsliste 1998 unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sowie Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem allgemeinen Emissionsverhalten zugelassen werden.

   1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind Betriebe der Abstandsklasse VI bis I unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sowie Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringeren allgemeinen Emissionsverhalten zugelassen werden.

1) Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MB l. NW. 1998 S. 744)

2. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen und von den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten folgende Arten von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig: Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck und Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

3. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

   3.1 Ausnahmsweise ist Kfz-Handel einschließlich Ersatzteile, Kfz-Elektrik und Kfz-Zubehör im Gewerbegebiet innerhalb einer Fläche parallel zur Viersener Straße in einer Tiefe von maximal 120 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

   3.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierendem Betrieb zulässig.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A 2 des Wasserschutzgebietes Aachener Weg. Auf die Genehmigungs- und Anzeigepflichten und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Aachener Weg vom 11.12.1995 wird hingewiesen. Demnach sind wassergefährdende Anlagen, die wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, innerhalb des Wasserschutzgebietes ausgeschlossen (§ 9 Abs.6 BauGB).
   4.1 Innerhalb des Gewerbegebietes ist ausnahmsweise eine in Verbindung mit Kfz-Handel (s. Pkt. 3.) stehende einzelne Kfz-Werkstatt einschließlich Lackierbetrieb, Karosseriebau, Fahrzeugpflege und Sicherstellung auf einer Fläche parallel zur Viersener Straße in einer Tiefe von maximal 120 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, soweit die Belange der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Aachener Weg beachtet werden und die wasserrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Die Nutzfläche des Werkstattbereiches darf maximal 4000 qm und die Gesamtlagermenge wassergefährdender Stoffe im Sinne der Wasserschutzgebietsverordnung darf maximal 10.000 l betragen (§ 31 BauGB).

5. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt (§ 16 und 18 BauNVO).
   6.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

   6.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluß der Wand.

   6.3 Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluß der Dachhaut.

7. Je angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW

1. Die von Einfriedigungen freizuhaltenden Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1.0 m oder als Rasenfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die begrünten Flächen dürfen nur für die notwendige Erschließung (Zugänge, Zufahrten) der Baugrundstücke unterbrochen werden.

2. Innerhalb der von Einfriedigungen freizuhaltenden Flächen ist das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 1.0 m zulässig.

Hinweise

1. Die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Plangebiet unter bestimmten Voraussetzungen gegeben. Aufgrund der schwachen Durchlässigkeit der Bodendeckschichten wird empfohlen, einen entsprechenden Bodenaustausch vorzunehmen, der den gesamten Deckschichtenbereich erfasst (siehe Bodenuntersuchung des Ing. Büros Geokom vom 11.07.2002).Aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Sickerschächte nicht zugelassen. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel ca. 14 m.

2. Es wird empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggfl. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach wird eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden empfohlen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden und -befunden zu rechnen. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen.

Art der baulichen Nutzung

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

Gebietskategorien mit Fußnote siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

(0.8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	TH	Traufhöhe	jeweils als Höchstgrenze der baulichen Anlage in ..... m über Normal Null (NN)
3.0	Baumassenzahl (BMZ)	FH	Firsthöhe	
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	GH	Gebäudehöhe	
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	OK	Oberkante	
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß			
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend			

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E	nur Einzelhäuser zulässig	a	abweichende Bauweise
D	nur Doppelhäuser zulässig	o	offene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig	g	geschlossene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Baulinie
			Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

- Flächen für Gemeinbedarf und Sozialfälle
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Post
- Polizei
- F Feuerwehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünflächen
- Spielplatz
- 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

- T Trafostation
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Ordnungszahlen s. textl. Festsetzungen
- Mit Geh- (G),Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes
- Immissionsschutzanlage Lärmschutzwall LSW...
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

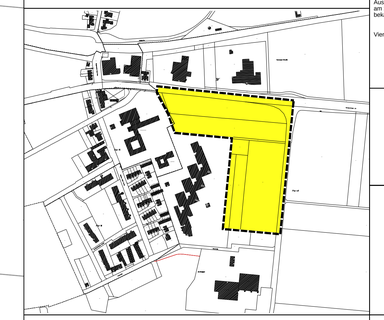
SD	Satteldach		von Einfriedigungen freizuhaltende Flächen
WD	Walmdach		
PD	Pultdach		
FD	Flachdach		
ZD	Zeltdach		
	Firstrichtung		
30 Grad	Dachneigung		

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- IV Zahl der Vollgeschosse
- vorhandene Bäume

Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 20.12.1978

Dachformen:
- Flachdach
- Satteldach
- Walmdach
- Pultdach



Gemarkung Dülken

Flur 40 **Maßstab 1 : 500**

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.05.2005 (GV. NRW. S. 498);

- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 00.04.2005 (GV. NRW. S. 330)

- Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 60/I -Stadtplanung ausgearbeitet.

Viersen, den 21.12.2005

Der Bürgermeister
i.V.

gez.
Dr. Schrömbges
Beigeordneter

Die Planunterlage wurde vom Fachbereich 60/I -Vermessung angefertigt. Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planungsunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt
   Stand: 01.04.2002
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;
   zur Festlegung gehören
   Anlage 1 - Nummernübersicht und
   Anlage 2 - Koordinatenverzeichnis.

Viersen, den 21.12.2005

Der Bürgermeister
i.A.
gez.
Seidenfaden
Stadt. Obervermessungsrat

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 28.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den 21.12.2005

Der Bürgermeister
i.V.

gez.
Dr. Schrömbges
Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 21.03.2002 bekanntgemacht worden.

Viersen, den 21.12.2005

Der Bürgermeister
i.V.

gez.
Dr. Schrömbges
Beigeordneter

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) am 17.01.2006 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den 20.01.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez.
Dr. Schrömbges
Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung der Aufstellung und Auslegung vom 13.01.2006 in der Zeit vom 21.02.2006 bis 31.03.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Viersen, den 22.03.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez.
Dr. Schrömbges
Tech. Beigeordneter

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) am die erneute Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Viersen, den

Der Bürgermeister
i.V.

Tech. Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Viersen, den

Der Bürgermeister
i.V.

Tech. Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt am 20.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Viersen, den 28.06.2006

gez.
Thönnessen
Bürgermeister

gez.
Silkeweins
Ratsfrau/Ratsherr

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 29.06.2006 bekanntgemacht worden.

Viersen, den 29.06.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez.
Dr. Schrömbges
Beigeordneter

1.Ausfertigung

247-1