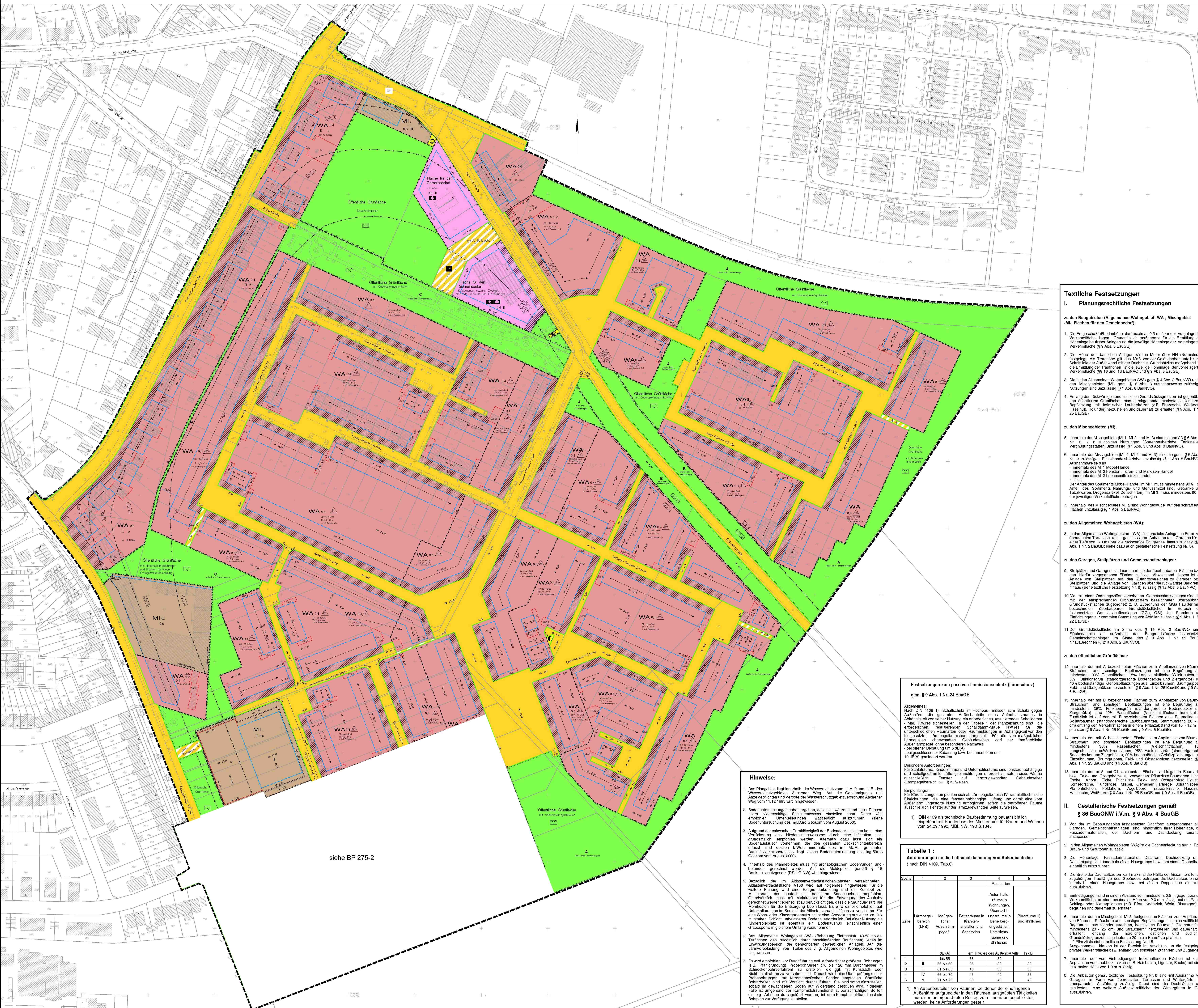


STADT VIERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 275-1

"Auf dem Burgacker" in Viersen - Dülken



Art der baulichen Nutzung

WB	Reisenzonengebiet	MD	Dorfgebiete
WR	Reine Wohngebiete	MI	Mischgebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	KR	Kerngebiete
WB	Besondere Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
SB	Sondergebiete	GI	Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

III-G: Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
III-D: Baumaßzahl (BMZ)
III-E: Grundflächenzahl (GRZ)
III-F: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III-G: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III-H: Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Ä: Abweichende Bauweise
A: offene Bauweise
G: geschlossene Bauweise
B: Baulinie
C: Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

Kindergarten
Schule
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrflächen

Streifenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen

Grünflächen
Parkanlage
Dauerbegrünungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

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

Gasstation
Gas

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Immissionsschutzanlage
Lärmortizwund
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
Umgrenzung der von der Bebauung herzunehmenden Schutzlinien

Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

von Einfliegungen
klimaschützende Flächen
Dachformen
Fächeldach
Satteldach
Waldschalung
Pultdach

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Wohngebäude
Waldschalung
Garten
vorhandene Balkone
Dachformen
Fächeldach
Satteldach
Waldschalung
Pultdach

Textliche Festsetzungen I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Endgeschosshöhe darf maximal 0,5 m über der vorgelegten Verkehrsfläche liegen...
2. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter über NN (Normalnull) festgelegt...
3. Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und in den Mischgebieten (MI) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen weiteren Nutzungen sind unzulässig...
4. Entzug der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen ist gegenüber den öffentlichen Grünflächen eine abweichende mindestens 1,2 m über die Bestimmung der Grundlinie...
5. Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7, 7.1, 7.2 zulässigen Nutzungen...
6. Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7, 7.1, 7.2 zulässigen Nutzungen...
7. Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7, 7.1, 7.2 zulässigen Nutzungen...
8. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind bauliche Anlagen in Form von überhöhten Terrassen unter 1,0 m Geländehöhe...
9. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen...
10. Die mit einer Ordnungsziffer versehenen Gemeinschaftsanlagen sind den mit den entsprechenden Ordnungsziffern bezeichneten überbaubaren Grundstücken zuzuordnen...
11. Der Grundstücksinhalt im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen...
12. Innerhalb der mit A bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...
13. Innerhalb der mit B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...
14. Innerhalb der mit C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...
15. Innerhalb der mit A und C bezeichneten Flächen sind folgende Bäume...
16. Innerhalb der mit A und C bezeichneten Flächen sind folgende Bäume...

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG

1. Von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform ausgenommen sind Garagen, Gemeinschaftsanlagen...
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Dachdeckung nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig...
3. Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dachdeckung und Dachgestaltung innerhalb einer Hausgruppe...
4. Die Breite der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtbreite der zugrundeliegenden Gebäude betragen...
5. Erdgeschossige Hausformen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m gegenüber der Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig...
6. Innerhalb der im Mischgebiet MI 3 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen...
7. Innerhalb der von Einfliegungen herzunehmenden Flächen ist das Anpflanzen von Laubbäumen...
8. Die Anbauten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind mit Ausnahme von sonstigen Form von überhöhten Terrassen...
9. Innerhalb der im Mischgebiet MI 3 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen...
10. Innerhalb der im Mischgebiet MI 3 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen...

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A 2 und III B des Wasserschutzgebietes "Aachener Weg" auf die Gemeindegrenze und Wasserschutzzone III A 2 und III B des Wasserschutzgebietes "Aachener Weg" vom 11.12.1995 wird hingewiesen...
2. Bodenvermessungen haben ergeben, dass sich während und nach Phasen hoher Niederschlagsintensitäten...
3. Aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Bodenoberschichten kann eine Versickerung von Niederschlagswasser...
4. Innerhalb der Plangebietes muss mit anthropogenen Bodenrücken und -bedingen gerechnet werden...
5. Bezüglich der im Altlastenverzeichnis festgesetzten verunreinigten Altlasten...
6. Das Allgemeine Wohngebiet WA (Bebauung Erdgeschoss 43-53 sowie Terrassen) ist als seltene Bauform...
7. Es wird empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen...
8. Die Außenbauten von Ribben...
9. Die Außenbauten von Ribben...
10. Die Außenbauten von Ribben...

Table 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten

Stufe	1	2	3	4	5
Lülmpebereich (LpB)	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)
	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)
Mißbehaltener Außenbau (MAB)	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)
	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)	48 (A)

Gemarkung Dülken

Flur 10, 20, 21, 22, 41 + 42
Maßstab 1 : 1000

275-1