Gemeinde Nievenheim

Bebauungsplan Nr. 8

Ausfertigung **1**

Gemarkung: Nievenheim

Flur : 10

Maßstab 1:500

Zu diesem Plan gehört als wesentlicher Bestandteil eine Begründung

Angefertigt: im Januar 1973

Entwurf:

Bestand: Gebäude, Grenzen, Sonstiges

Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SW	Wochenendgebiet
SO	Sondergebiet

Die Höhen sind abgeleitet vom mit m. ü. NN.

Maß der baulichen Nutzung Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Anlagen für den Gemeinbedarf

Versorgungsanlagen u. dergl.

Grünflächen

Sonstige Flächennutzungen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen

Entstehung: Der vorliegende Planumdruck ist aufgestellt aufgrund der Katasterkarte. Die Flurkarte ist entnommen im Jahre 1973 im Maßstab 1:500 durch Übereinstimmung / Neuvermessung. Die Planumdruckgrenze entspricht außerdem der Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen.

Die vorliegende Planumdruckkopie wurde / wurde nicht mit den Urkunden Rolf Vermessungen Uhr 69.64.2 / sowie örtlich / teilweise / neuvermessung und unter Verwendung von Rolf Vermessungen / Katasterliche Neuaufnahme / und einer Neuvermessung gem. Erg. Best. vom / Pkt. ame.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Düsseldorf, den 7. MRZ. 1973

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Dormagen, den 7. MRZ. 1973

Stadt Dormagen

Kreis Neuss

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Dormagen, den 7. MRZ. 1973

Stadt Dormagen

Kreis Neuss

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S.341) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 23. JAN. 1969 aufgestellt worden.

Dormagen, den 29. JAN. 1969

Bürgermeister

Amtsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S.341) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 23. JAN. 1969 aufgestellt worden.

Dormagen, den 29. JAN. 1969

Bürgermeister

Amtsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S.341) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15. MRZ. 1969 aufgestellt worden.

Dormagen, den 29. Juni 1972

Bürgermeister

Amtsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S.341) mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 3. Apr. 1974 Az. 34.4-4.12.23 genehmigt worden.

Düsseldorf, den 9. 4. 1974

Der Regierungspräsident

I.A.

Siegel

gez. Neumann

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S.341) mit Verfügung vom 9. 4. 1974 genehmigt worden.

Düsseldorf, den 9. 4. 1974

Der Regierungspräsident

I.A.

Siegel

gez. Woltzik

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Dormagen, den 28. Aug. 1974

Stadt Dormagen

Kreis Neuss

Siegel

Rechtsgrundlagen:

1. a) § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I. I.Bl. 341),
   b) § 4 der 1.VO. zur Durchführung des BBauG vom 29.Nov.1960 (GV NW 1960) S.353,
   c) §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung für das Land NW von 28.Okt.1952 (GS NW 103)
   d) §§ 3,11 u. 14 bis 23 Bauerlaubnisverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau u. Raumordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I.I. 429), in der Fass. der Bek. vom 26.11.1968 (BGBl. I.I. 237) und der Berichtigung vom 24.1.1969 BGBl. I.Bl S. 11
   e) § 1a,5 der Bauordnung für das Land NW von 25.6.1962 (GV NW 1962, S. 373)
   f) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I.I. 21)

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung:

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. 12. 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), geändert durch Gesetz vom 8. 4. 1975 (GV. NW. S. 304)
und
a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen
§§ 2, 8 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) u. i. d. Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617)
in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauN VO) i. d. F. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I 1968, S. 1237) und der Berichtigung vom 20. 12. 1968 (BGBl. I 1969, S. 11)
Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)
b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen
§§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW)
i. d. F. vom 27. 1. 1970 (GV NW 1970 S. 96) und des Zweiten Gesetzes zur Änderung der BauO NW vom 15. 7. 1976 (GV NW S. 264)
in Verbindung mit
§ 9 Abs. 2 BBauG und
§ 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433) i. d. F. der VO vom 21. 5. 1970 (GV NW S. 299)

Stadt Dormagen Kreis Neuss

Entstehung: Der vorliegende Planumdruck ist aufgestellt aufgrund der Katasterkarte. Die Flurkarte ist entnommen im Jahre 1973 im Maßstab 1:500 durch Übereinstimmung / Neuvermessung. Die Planumdruckgrenze entspricht außerdem der Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen.

Die vorliegende Planumdruckkopie wurde / wurde nicht mit den Urkunden Rolf Vermessungen Uhr 69.64.2 / sowie örtlich / teilweise / neuvermessung und unter Verwendung von Rolf Vermessungen / Katasterliche Neuaufnahme / und einer Neuvermessung gem. Erg. Best. vom / Pkt. ame.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Düsseldorf, den 7. MRZ. 1973

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Dormagen, den 7. MRZ. 1973

Stadt Dormagen

Kreis Neuss

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Bestandes mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Dormagen, den 28. Aug. 1974

Stadt Dormagen

Kreis Neuss

Siegel

Ergänzende Festsetzungen auf Grund §3 Abs 2 Bundesbaugesetz, §4 der örtlichen Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz und §103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen:

Textliche Festsetzungen

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Nievenheim

1. Nutzungsart:

~~1.1 In geneten Zweiten der ausschließlich wird durch Kölner Straße, Zaun-Straße, Henry-Dunant-Straße, Am Dreieck, Am Lerchenacker und Albert-Schweitzer-Straße nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht für die Parzellen Nr. 15, 16, 454 und 455.~~

1.1 In allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1 bis 4 BauNVO im Einzelfall zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 (3) 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet sind Ausnahmen gemäß § 7 (3) BauNVO zulässig.

2. Nutzungsmaß:

Zur Sicherung des städtebaulichen Gesamteindrucks des Bebauungsplangebietes wird folgendes festgesetzt:

2.1 Soweit im Bebauungsplan nicht geringer festgelegt, sind in reinen und allgemeinen Wohngebiet bei Doppelhäusern Bauten eine Bautiefe von 14m, gemessen von der vorderen Baugrenze, baugrenze für Grundstücke zulässig. Anderweite Bautiefen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Soweit im Plan nicht geringer festgelegt, ist in reinen und allgemeinen Wohngebiet bei Einzelhäusern eine Bautiefe von 14m, gemessen von der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie zulässig.

2.3 Von dieser Festsetzung können nur Zweigeschossige Bauten und Bauteile, bei denen eine Nutzung der Dachgeschosses nicht möglich ist, Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG im Einzelfalle bis zu einer Tiefe von 20 m zugelassen werden, die gilt auch für Garagen und ähnliche Bauteile.

2.4 Außerhalb der festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen können Anlagen gemäß § 14 (1) und 15 der BauNVO sowie § 6a und 8a BauO NW ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG im Einzelfall möglich.

3. Bauweise:

Zur Sicherung des städtbaulichen Gesamteindrucks wird gemäß § 1o) BauO NW folgendes festgelegt:

3.1 Bei Zweigeschossigen Bauten darf die maximale Dachneigung X nicht überschritten.

3.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Dachfläche nicht zulässig.

3.3 Bei den zweiten Vollgeschoß ist ein Drempel nicht zulässig.

3.4 Eine Unterschreitung von der im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Zweigeschossigen Bauweise ist bei einzelnstehenden Häusern nur mit Zustimmung des der betreffenden Nachbarn zulässig, falls gleiche Dachneigung oder Flachdach gewählt werden.

3.5 Vom Hauptbaukörper langgestellte Gebäude und einzelne Nebengebäude haben sich in Art und Neigung dem Hauptbaukörper anzupassen. Die Firchtrichtung, die im Plan eingetragen sind, sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 5oKz Höhe freizuhalten.

3.6 Abstellplätze für Müllgefäße sind unzulässig in Baukörper oder der Baulinie (Baugrenze) anzuordnen. Sie sind vor Sicht und Seele zu schützen.

3.7 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf straßenseitig am Eingang nicht mehr als 6o cm über dem Anschluß der Vorderkante an den Grundstück liegen. Bei Doppelhäusern und Baugruppen, sowie bei Reihenhäusern hat sich der Eingang in der Höhe dem Nachbarhäusern anzupassen, soweit die Nachbarhäuser vorhanden sind. Liegen Häuser hinter der Baulinie, so darf je Meter Abstand von der Baulinie 2o cm mehr Höhe gewählt werden. Max 9o cm höhe gerechnet.

3.8 Die Torzufahrte einer Garage oder der Zufahrtsanfang zu einer Garage soll mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

3.9 Die Abgrenzung der Vorgärten zum Straßenraum erfolgt durch Hausabschlüsse. Die Vorgärten und privaten Grundflächen sind ohne Abgrenzung zum Nachbargrundstück zu gestalten.

Vor der Baulinie ist keingerlei Einfriedigung zulässig. In Vorgärten sind Aufschüttungen für nicht mehr als o,8o m hohe Einfriedigungen zulässig, soweit die Sichtbereich gewahrt bleibt.

3.1o Abweichend von Ziffer 3.) der Festsetzungen sind hinter der Baulinie, sowie in den Einfriedigungen, auch in Form der Hecken, in einer Höhe von nicht sichtbeeinerwehrt, in einer Höhe von nicht mehr als 2 m über der nach 3.7 festgelegten maximalen Eingeschoßhenkante als Ausnahme zulässig.

3.11 Werbeanlagen sind in allgemeinen oder reinen Wohngebiet nicht gestattet, mit Ausnahme der Anlagen gemäß § 81 (3) 1 BauO NW.

3.12 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig, jedoch nur an der Stelle der Leistung.

3.13 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Ergänzt gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 16.12.74; Az.: 34.4-4.12.23

Änderung: blaue Eintragung

Der Rat der Gemeinde Nievenheim hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. gemäß § 2 (1) und § 2 (7) und die Offenlegung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 7.11.1972 beschlossen.

Nievenheim, den 7.11.1972

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 19. März 1973 bis 24. April 1973 öffentlich ausgelegen.

Nievenheim, den 30. April 1973

Amt Nievenheim
Der Amtsdirektor
In Vertretung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 1o des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) von Rat der Gemeinde Nievenheim am 28. August 1975 als Satzung beschlossen worden.

Nievenheim, den 15. Januar 1974

Der Bürgermeister

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 8 - 2. Änderung - mit der Begründung ist mit der Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 16.12.74 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 28.12.74 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nievenheim, den 28.12.74

Der Bürgermeister

Diese 3. Änderung hat gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 7.6.1979 in der Zeit vom 18.6.79 bis 20.7.79 im Planungsamt der Stadt Dormagen offengelegen.

Dormagen, den 23.07.1979

Der Stadtdirektor
I. A.

Diese 3. Änderung ist gemäß § 1o des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 76 von Rat der Stadt Dormagen am 11. 9. 79 als Satzung beschlossen worden.

Dormagen, den 2. Oktober 1979

Der Stadtdirektor
I. V.
Bürgermeister

Diese 3. Änderung ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 76 mit Verfügung vom 2.12.1980 genehmigt worden. (Aktenzeichen)

Düsseldorf, den 21.02.1980

Der Regierungspräsident
I. A.

Diese 3. Änderung ist gemäß § 12 Bundesbaugesetz der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20. März 1980 rechtsverbindlich geworden.

Dormagen, den 21. März 1980

Stadt Dormagen
Der Stadtdirektor
I. V.

3. Änderung

Baugrenzen

EISENBAHN