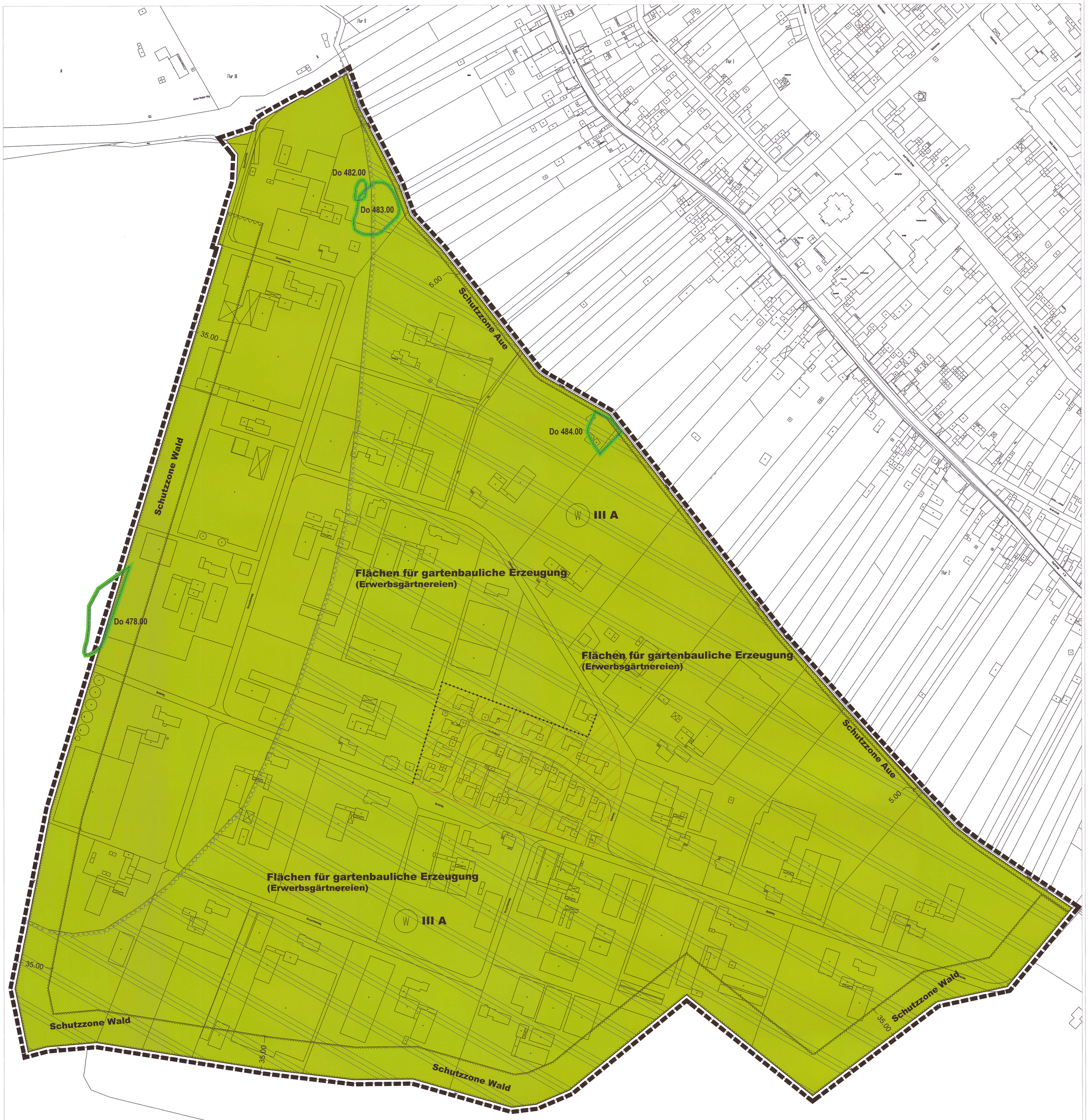


PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- Hauptgebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

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

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): WR 2Wo, WA 2Wo

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- GFZ Geschoßflächenzahl z.B. (0.8)
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0.4
- BMZ Baumassenzahl z.B. 3.0
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe bauliche Anlage in ..... m über einem Bezugspunkt (BZP) als Höchstmaß

- TH Traufhöhe [Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand/Dachhaut]
- GH Gebäudehöhe [Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der oberen Dachbegrenzungslinie]

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

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

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schulturnhalle
- Schule
- Feuerwehr
- Post
- Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger bereich
- Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 11 Nr. 4, 11 BauGB

- Einfahrt - Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS-ANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Fernwärme
- Abwasser
- Ablagerung
- Abfall

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung

- E Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgr. von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauG

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschafts-stellplätze
- Ga Tiefgarage
- GGa Gemeinschafts-garagen
- TGGa Tiefgemein-schafts-garagen
- Spielplatz

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB z.B. HOTEL

- Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Bei schmalen Flächen
- Gr Gehrecht
- Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht
- Umgr. der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- X X X Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzzonen
- Gestrichen

- Umgr. der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Ungrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB z.B. Schutzzone Wald, Aue

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind § 6 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB
- DO B2 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblt. mit umweltgefährden-den Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB z.B. DO B2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung

- W III a z.B. Wasserschutzzone III a

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6 BauGB § 172 Abs. 1 BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterfingen
- D Einzelanlagen, (anbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterfingen

- Kernbereich
- Auenbereich

RECHTSGRUNDLAGEN

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze.

GO NRW	GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel1des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010 - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) - in der zurzeit geltenden Fassung -
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
PlanzV 90	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272), in Kraft getreten am 04.07.2011 - in der zur Zeit geltenden Fassung -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

Grundwasser/ Baugrundverhältnisse
Der größte Teil des Plangebietes liegt in einem Auenbereich. Der Grundwasserspiegel im Plangebiet ist abgesenkt. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,30 m und 2,00 m Tiefe. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude (z. B. Weiße Wanne etc.) gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher im Auenbodenbereich grundsätzlich zu berücksichtigen. Art und Umfang lassen sich erst nach entsprechenden Baugrundunterschungen festlegen.

HINWEISE

Bodenfunde
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler unmittelbar zu melden; besonders zu beachten sind die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Kampfmittel
Im Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden vom Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Altablagerungsbereiche
Im Falle von Erdbaumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altablagerungsbereiche hat eine Abstimmung mit dem Rhein- Kreis Neuss "Untere Bodenschutzbehörde", zu erfolgen.

Entwässerung
Schmutzwasser:
Die häuslichen Schmutzwässer der zusätzlichen Bebauung, können in die vorhandene Mischwasserkanalisation der „Blechfoxsiedlung" eingeleitet werden. Über die Einleitung der betrieblichen Abwässer wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen entschieden
Regenwasser:
Ein weiterer Anschluss von befestigten Flächen an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser der zusätzlichen Bebauung muss auf den Privatgrundstücken versickert oder in den nahe liegenden Pletschbach eingeleitet werden. Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlagen „Tannenbusch" sowie „Hackenbroich". Die Beseitigung des Niederschlagswasser innerhalb der Wasserschutzzonen ist genehmigungspflichtig. Für die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich
Zuständig für die Überwachung von Regenwassernutzungsanlagen ist das Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die o. g. Erlaubnis zu fordern. Im Allgemeinen werden von der Wasserbehörde in den Wasserschutzgebieten höhere Anforderungen an die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung gestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1

1.1 Art der baulichen Nutzung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18.a BauGB wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Gartenbauliche Erzeugung" (Erwerbsgärtnereien) festgesetzt. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise artverwandte land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe des Landschaftsbau zugelassen werden. Hobbymäßige Tierhaltung ist im Plangebiet zulässig, davon ausgeschlossen sind Zuchtbetriebe und Intensivtierhaltung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle zulässigen Gebäude und Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Gebäude- bzw. Anlagenhöhe darf dabei 8,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude- bzw. Anlagenhöhe (Firstpunkt, obere Dachbegrenzungslinie) bezieht sich auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Aus betrieblichen Gründen können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.Obergeschosse, die in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet werden, müssen im Sinne der BauO NRW gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Erdgeschosses nicht überschritten werden darf.

2. Mindestgröße von Baugrundstücken -§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 5000 qm pro Wohnung und Wohngebäude festgesetzt. Im Einzelfall kann die Zahl der zulässigen Wohnungen um 1 WE erhöht werden, wenn dies zum Erhalt bestehender privilegierter Nutzungen erforderlich ist.

3. überbaubare Grundstücksflächen -§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Alle Hauptbaukörper auf den Baugrundstücken müssen mit ihren von der Mindestgrundstücksgröße abhängigen zulässigen Wohnnutzungen, mittig auf dem Grundstück platziert werden. Geringfügige Abweichungen aus der exakten geometrischen Grundstücksmitte können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, können unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen (BauO NRW) abweichend vom Gebäudestandort auch an anderer Stelle auf dem Grundstück zugelassen werden.

4. Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich - § 9 Abs. 1 BauGB

Durch bauliche Maßnahmen ausgelöste Eingriffe in Landschaft und Natur sind auszugleichen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu ermitteln und festzulegen.

5. Altablagerungsbereiche/ Immissionsschutz -§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Falle von Erdbaumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altablagerungsbereiche hat eine Abstimmung mit dem Rhein- Kreis Neuss "Untere Bodenschutzbehörde", zu erfolgen.

Für das Bebauungsplangebiet gelten die Orientierungswerte für ein Mischgebiet im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Im übrigen richtet sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Kriterien des § 35 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Bebauung „Am Chorbusch" (Kernbereich) richtet sich nach Maßgabe des § 35 Abs. 4 Nr. 2a-d BauGB.

Diese Planungsgrundlage ist aufgrund einwandfreier Vermessung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
Stand vom 09. 2011
Dormagen, den 14.11.11
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ObVI

Entwurf und Planung
Der Bürgermeister
Dormagen, den 14.12.2011
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Dormagen, den .....
ObVI

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB durch Beschluss des Planungs-, und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen vom 07.04.2011 aufgestellt worden.
Ausgefertigt
Dormagen, den 10.05.2011 Der Bürgermeister
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Die Bekanntmachung der Offenlage ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 29.08.2011 veröffentlicht worden. Dieser Bauleitplan hat in der Zeit vom 18.07.2011 bis einschl. 17.08.2011 im Fachbereich Städtebau der Stadt Dormagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Dormagen, den 22.08.2011 Der Bürgermeister
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am ..... veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... im Fachbereich Städtebau der Stadt Dormagen gem. § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Dormagen, den ..... Der Bürgermeister
i. A.
.....
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010 - in der zur Zeit geltenden Fassung - vom Rat der Stadt Dormagen am 15.12.2011 als Satzung beschlossen worden.
Dormagen, den 11.01.2012
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" vom 25.04.2012 am 25.04.2012 als Satzung in Kraft getreten.
Dormagen, den 26.04.2012 Der Bürgermeister
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

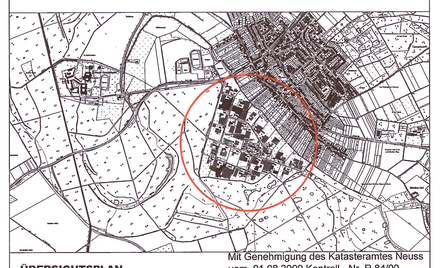
Mittendrin : Im Leben
Dormagen

STADT DORMAGEN

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 454 "Blechhof"

KREIS NEUSS
GEMARKUNG : Hackenbroich
FLUR : 15

1. AUSFERTIGUNG
M. 1 : 2000



ÜBERSICHTSPLAN

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss vom 01.08.2000 Kontroll - Nr. R 84/00 vervielfältigt durch die Stadt Dormagen

DER BÜRGERMEISTER
FACHBEREICH STÄDTEBAU