VBP 524
„Östl. Friedrich-Ebert-Straße"

I. Textliche Festsetzungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese während der Dienststunden zur Einsicht bei der Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau/Stadtplanung, Mathias-Giesen-Str. 11, 41540 Dormagen, bereitgehalten.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.1 Es wird ein Baugebiet (BG) mit den Teilgebieten BG 1 bis BG 4 festgesetzt.

1.2 Das Baugebiet dient dem Wohnen. In dem Baugebiet ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur das Vorhaben zulässig, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Dormagen verpflichtet hat. Außer Wohngebäuden können im Baugebiet wohnergänzende Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 21a BauNVO)

Im Baugebiet sind überdachte sowie nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung "GSt" bzw. „St" sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die gemeinschaftliche Stellplatzanlage im Baugebiet BG 2 dient der Erfüllung der Verpflichtungen nach § 51 Abs. 1 BauO NRW anteilig auch für die Baugebiete BG 1, BG 3 und BG 4.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die im Baugebiet festgesetzten Höhen beziehen sich auf die "Höhe über Normalhöhe-Null" (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) und korrespondieren mit dem im Planwerk dargestellten örtlichen Bezugspunkt (BSP- Kanaldeckel).
Die im Baugebiet festgesetzten Gebäudehöhen (Flachdach) sind zwingend und auf den oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen bezogen.

Die im Baugebiet festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Fahrstuhlüberfahrten,
- Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen,
- sonstige untergeordnete Dachaufbauten für haustechnische Anlagen,

sofern diese Aufbauten eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

4. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
(§ 19 und § 20 BauNVO)

Über die Festsetzung der Gebäudehöhen hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die festgesetzten Zahlenwerte sind jeweils bezogen auf die gesamten Teilgebiete BG1 bis BG 4 nachzuweisen.
Die festgesetzten Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch die im Plan festgesetzten Anlagen einschließlich der an das Gebäude angrenzenden Terrassen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert, der einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22 und § 23 BauNVO)

Im Baugebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, bezogen auf die jeweils zugeordnete Erdgeschossebene (I-geschossig) und die Ebenen des 1. und 2. Obergeschosses (II- und III-geschossig), festgesetzt.

Im Baugebiet können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die folgenden Anlagenteile und Nebenanlagen zugelassen werden:

- Balkone,
- Terrassen,
- Vordächer,
- Müllsammelstellen,
- Nebenanlagen als Anlagen zur Einrichtungen der Niederschlagsversickerung, Fahrradunterstände.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In den Wohngebäuden der Teilgebiete BG 1 bis BG 4 sind in Summe maximal 60 Wohnungen zulässig. Die Zuordnung der Wohnungen zu den Wohngebäuden erfolgt graphisch im Vorhaben- und Erschließungsplan.

7. Vom Baurordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Teilgebieten BG 1 und BG 2 sind Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf einem Grundstück einheitlich auf 3,0 m zu bemessen. Balkonanlagen sind bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

8.1 An Gebäudefronten, die erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind, gelten besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind in Verbindung mit den in der Planzeichnung zeichnerisch eingetragenen Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils entsprechend des nachstehenden Auszugs aus Tabelle 8 der DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. R'w, res des Außenbauteils in dB	
= 55	I	30	-
56 – 60	II	30	30
61 – 65	III	35	30
66 – 70	IV	40	35
71 – 75	V	45	40
76 – 80	VI	50	45
> 80	VII	*	50

Die Anforderungen an die oben mit * dargestellten Räume sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen, die nur Fenster an Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) zur Nachtzeit aufweisen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.2 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Baugebiet sind Feuerungsstätten zur Verwendung von Kohle und Holz nicht zulässig.

9. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 86 BauO NRW)

9.1 Schutz erhaltenswerter Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Baugebiet gekennzeichneten Einzelbäume sind als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gegenüber dem Baubetrieb und Ausbau von Erdleitungen entsprechend der DIN 18920 und RAS-LG4 durch eine Vegetationsfläche zu schützen.

Bei Abgang ist der Baum am Standort zu ersetzen.

9.2 Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegende Hecken sind als min. 1,20 m hohe lebende Hecke (3 Pflanzen/m) mit integriertem Zaun auszuführen.

Im Baugebiet sind Nebenanlagen, wie z.B. Mülltonnenplätze, umgrenzend zu bepflanzen.

Im Baugebiet sind alle Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

9.3 Dachbepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Im Baugebiet sind Flachdächer (FD) des 1. Obergeschosses sowie Dächer von Carports unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen. Das anzuwendende Konzept der Dachbegrünung ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Mueller + Partner aus dem Februar 2018 niedergelegt.

Von der Verpflichtung zur Dachbepflanzung ausgenommen sind die Flächen der begehbaren Dachterrassen sowie Standorte für technische Einrichtungen (z.B. Photovoltaikanlagen).

10. Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Im Baugebiet sind sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallende Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem Grundstück zu versickern.

11. Weitere gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

11.1 Im Baugebiet ist als Dachform ausschließlich das Flachdach (FD) zulässig. Die Neigung des Flachdachs darf 15° nicht überschreiten.

11.2 Fassaden

Im Baugebiet sind Außenwandflächen nur entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in unterschiedlicher Farbgebung und Materialien auszuführen. Zulässig sind ausschließlich :

- Putzflächen,
- Klinkerflächen,
- Fensterfelder.

II. Hinweise

1. Kampfmittel-Meldepflicht

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

2. Archäologische Bodendenkmalpflege, Meldepflicht

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Es sind die §§ 15 und 16 des DSchG NRW zu beachten.

3. Grundwasser / Baugrundverhältnisse

Gemäß des vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW geführten elektronischen wasserwirtschaftlichen Fachinformationssystems "elwas" beträgt die mittlere Wassergleiche im Umfeld des Plangebiets 36,00 m ü. NHN. Angemessene bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.

4. Versickerung

Im Baugebiet sind die Niederschlagswässer der Dachflächen auf dem Grundstück gemäß den durch den Rhein-Kreis Neuss erteilten wasserrechtlichen Erlaubnissen vom 06.01.2017 (Az. 68.1.21.01348 und 68.1.21.01349) zu versickern.

5. Natur- und Artenschutz

Im Baugebiet sind Brutvorkommen besonders geschützter europäischer Vogelarten möglich. Zur Vermeidung vorhabenbedingter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölzarbeiten im Plangebiet nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Falls Gehölzarbeiten bereits im September erfolgen sollen, ist zuvor eine Brutnutzung auszuschließen. Gehölzarbeiten sind bei einer Brutnutzung erst nach dem endgültigen Verlassen der Brutstätte durch Eltern- und Jungvögel zulässig.

Bäume im Baugebiet, die Baumhöhlen aufweisen, können Fledermäusen möglicherweise als Quartier dienen. Daher dürfen diese Bäume nur im Zeitraum Oktober bis November nach vorheriger Kontrolle durch sachkundige Personen gefällt werden.

Nähere Hinweise zum artenschutzrechtlich gebotenen Vorgehen können dem Gutachten zur Artenschutzprüfung (Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, 14. Juli 2014) entnommen werden.

6. Bodenschutz und Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Einzugsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Empfehlungen des Baugrundgutachtens der Terra Umwelt Consulting GmbH vom 17. Oktober 2014 nebst ergänzenden Stellungnahmen vom 18. und 25. Januar 2018 sind zu berücksichtigen.

7. Erdbauarbeiten

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rheinkreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerungen von Abfällen.

8. Erdbebenzone

Das Baugebiet befindet nach der Karte der "Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland" in **der Erdbebenzone 1,** Untergrundklasse T, Baugrundklasse C. Die Karte ist der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" des Deutschen Instituts für Normung e. V. zu entnehmen. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die weiteren Ausführungen der DIN 4149 verwiesen.

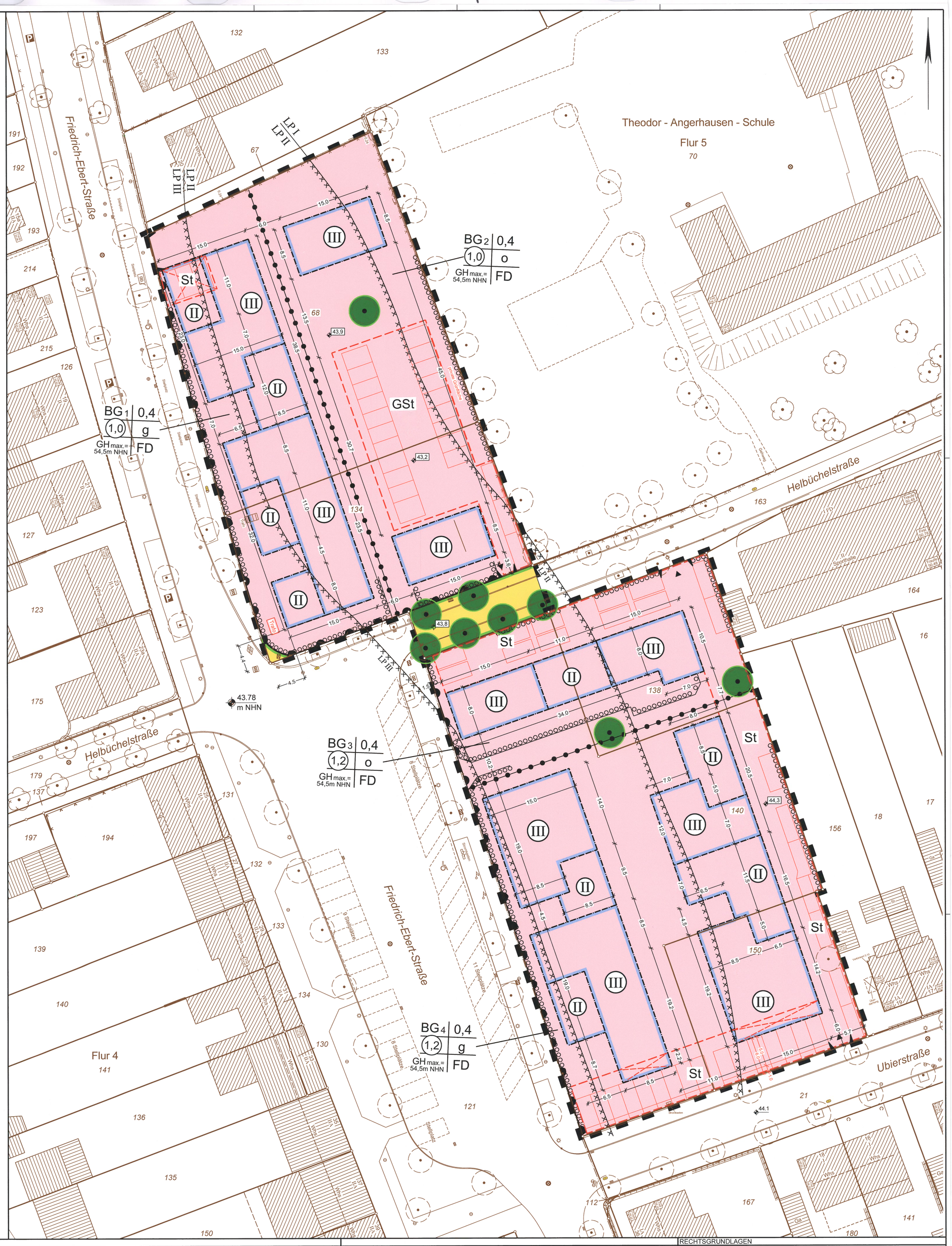
9. Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist über in der Friedrich-Ebert-Straße, in der Helbüchelstraße und in der Ubierstraße verlegte Leitungen mit Trinkwasser und Erdgas versorgt. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über eine Transformatorenstation an der Friedrich-Ebert-Straße, deren Standort auf dem Grundstück Gemarkung Dormagen Flur 5, Flurstück 134 mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit gesichert ist.

10. Immissionsschutz

Im Baugebiet sind für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel L WA (dB)	Abstand (m) – WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6



KARTENGRUNDLAGE:
ALKIS Liegenschaftskarte
Stadtgrundkarte

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
- BG Baugebiet (Wohnen)
- MD Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete
- GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete
- SO Sonstige Sonderbaugebiete
- MU Urbane Gebiete

z.B. S1 Großflächiger Einzelhandel mit Angabe zur Verkehrsfläche in Quadratmeter

WR 2WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Zahl der Vollgeschosse:
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 baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt:
SH Sockelhöhe der Gebäude in Metern über NHN
TH Traufhöhe der Gebäude in Metern über NHN
FH Firsthöhe der Gebäude in Metern über NHN
GH max. maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN
43,78 vorhandene Höhenlage in Metern über NHN der Verkehrsfläche / des Geländes
43,8 festgesetzte Höhenlage in Metern über NHN der geplanten Verkehrsfläche / der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / des geplanten Geländes
FD Flachdach

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 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, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- F Feuerwehr
- Post
- Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

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

Zweckbestimmungen:
- Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- 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 VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Fernwärme
- Abwasser
- Ablagerung
- Abfall
- Kraft-Wärme-Kopplung
- Erneuerbare Energien

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 11 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen
- ö öffentlich
- p privat

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz, Freibad
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz (mit Spielbereichsangabe A, B o. C)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen

Zweckbestimmung:
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.17 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Aufschüttungen
- Flächen für die Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung:
- E Erholungswald

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

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet § 172 Abs. 1 BauGB
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Erhaltung:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgarage
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- Firstrichtung
- Spielplatz

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

z.B.: HOTEL

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- bei schmalen Flächen
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- L Leitungsrecht
- Umgr. der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- X X X Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzzonen
- LP I Lärmpegelbereich I (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1)
- LP II Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1)
- LP III Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1)
- Unterteilung der Baugebiete in Teilflächen (TF) für die Zuordnung von Emissionskontingente
- z.B. TF 1.1 Teilfläche mit Emissionskontingent gem. textlicher Festsetzung Nr. XXX
- Sektoren mit Zusatzkontingenten gem. textlicher Festsetzung Nr. XXX
- Umgr. der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- gestrichen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs 6 BauGB

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

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 82 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB z.B. **DO 82**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftschutzgebiet
- Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:
- I Wasserschutzzone I
- II Wasserschutzzone II
- IIIa Wasserschutzzone IIIa
- IIIb Wasserschutzzone IIIb

Diese Planungsgrundlage ist aufgrund einwandfreier Vermessung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0611 Dipl.-Ing. T. Neuerihausen
ObVI

Angefertigt: 16.10.2014
Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0611 Dipl.-Ing. T. Neuerihausen
ObVI

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am 04.11.2014 aufgestellt worden.

Dormagen, den 06.11.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 09.09.2015 veröffentlicht worden.

Dormagen, den 10.09.2015
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB i.V.m. § 12 BauGB zu den Vor-Entwürfen des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 04.11.2014 gefasst.

Dormagen, den 06.11.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Rheinischen Anzeiger" am 09.09.2015 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB i.V.m. § 12 BauGB zu den Vor-Entwürfen des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Begründung in der Zeit vom 14.09.2015 bis 18.09.2015.

Dormagen, den 21.09.2015
Stadt Dormagen Der Bürgermeister Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 u. § 13 a BauGB i.V.m. § 12 BauGB zu den Entwürfen des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung und des Umweltberichts wurden vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 17.04.2018 gefasst.

Dormagen, den 19.04.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Rheinischen Anzeiger" am 25.04.2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB i.V.m. § 12 BauGB zu den Entwürfen des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung und des Umweltberichts in der Zeit vom 02.05.2018 bis 04.06.2018.

Dormagen, den 07.06.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Rat der Stadt Dormagen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW diesen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB am 13.09.2018 als Satzung beschlossen.

Dormagen, den 14.09.2018
Bürgermeister Ratsmitglied
Stadt Dormagen

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsanordnung vom 23.10.2018 im „Rheinischen Anzeiger" am 31.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den 02.11.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung -
PlanzVO 90	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000, 256) - in der zurzeit geltenden Fassung -
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994, 666