

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) Nr. 13a  
der Gemeinde Dormagen für das Teilgebiet

### "Dorf Rheinfeld"

(Gemarkung Dormagen, Landkreis Grevenbroich, Teile der  
Flur 35) gemäß § 2 (6) BBauG

1. Das Plangebiet liegt südöstlich des Dorfgebietes Rheinfeld an der Rheinstraße und der Straße zur Piwipp.
2. Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.
3. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig, um den Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Mietwohnhäusern und familiengerechten Eigenheimen sowie eine geordnete Bebauung sicherzustellen. Vorgesehen sind Eigenheime und Mietwohnhäuser sowie ein Laden. Die öffentlichen Erschließungsflächen gehen in das Eigentum der Gemeinde Dormagen über. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
4. Der weitaus größte Teil des Geländes steht im Eigentum eines privaten Bauträgers.
5. Soweit durch diese städtebauliche Maßnahme Kosten innerhalb des Plangebietes entstehen, werden sie vom Bauträger zu tragen sein. Weitere Erschließungskosten werden nach dem Verursacherprinzip geregelt. Hierzu gehört insbesondere die Herstellung eines Vorfluters zwischen diesem Baugebiet und der gemeindeeigenen Kläranlage.

Dormagen, den 26. Juli 1965

  
(Janzen)  
Amtdirektor

## E r l ä u t e r u n g

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) Nr. 13a  
der Gemeinde Dormagen für das Teilgebiet

### "Dorf Rheinfeld"

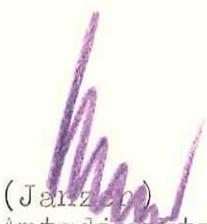
(Gemarkung Dormagen, Landkreis Grevenbroich, Teile der Flur  
35) gemäß § 2 (6) BBauG

1. Die Gemeindevertretung Dormagen hat beschlossen, für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Plangebietes entsprechend der Neufestsetzung des Bebauungsplanes geändert.
3. Art der baulichen Nutzung:  
Das Plangebiet wird nach § 1 Baunutzungsverordnung in Bauflächen eingeteilt, und zwar in reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und in Dorfgebiete (MD).
4. Maß der baulichen Nutzung:  
Die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 17 Baunutzungsverordnung beträgt in reinen und allgemeinen Wohngebieten bei einem Vollgeschoß = 0,4, bei zwei Vollgeschossen = 0,7, bei drei Vollgeschossen = 0,9. Die im Plan eingetragenen Vollgeschosse sind zwingend.
5. Überbaubare Grundstücksfläche:  
Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung sind durch Baulinien und Baugrenzen dargestellt. Die Baulinien sind zwingend.
6. Erschließungsanlagen:  
Die Erschließungsanlagen entsprechen dem zu erwartenden Bedarf des Baugebietes. Die vorgesehenen Grünflächen sind notwendig, bzw. dienen als Erholungs- und Spielflächen. Die auf privatem Grund ausgewiesenen Parkflächen unmittelbar neben dem öffentlichen Straßenraum dienen der Allgemeinheit.
7. Sonstige bauliche Maßnahmen:
  - 7.0 Garagen dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Stellplätze oder Garagen für Lastkraftwagen, Omnibusse oder landwirtschaftliche Traktoren sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
  - 7.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gegenüber den Erschließungsanlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde angegeben. Die Hauptgesimshöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Stellung der Bauten wird entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgelegt.

Die Dachformen und Dachneigungen richten sich nach den Angaben im Bebauungsplan.

- 7.2 Vorgärten und im Straßenbild in Erscheinung tretende Freiflächen sind von allen das Orts- und Straßenbild störenden Anlagen freizuhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung im reinen und allgemeinen Wohngebiet ist unzulässig. Die Vorgärten sind einzugrünen und angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen dürfen keinen höheren Bewuchs als 50 cm haben. Soweit Einfriedigungen notwendig sind, sollen sie zu den Erschließungsflächen hin nicht höher als 50 cm sein. Ihre Ausführungsart ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
- 7.3 Das sichtbare äußere Mauerwerk ist überwiegend aus gebrannten Ziegeln herzustellen oder mit Klinkern zu verblenden.
- 7.4 Die Abwasseranlagen werden im Mischsystem ausgeführt. Gemeinde und Privateigentümer sind verpflichtet, ihre Anlagen an das Kanalnetz anzuschließen. Wegen des Anschlusses an die gemeindeeigene Kläranlage wird ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen.
- 7.5 Abstellboxen für Mülltonnen sind in der Nähe der Hauseingänge in Form von Müllschrankgruppen vorzusehen.
- 7.6 Für jedes Wohnhaus ist nur eine Antenne (Gemeinschaftsantenne) für Rundfunk und Fernsehen zulässig.

Dormagen, den 26. Juli 1965

  
(Janzen)  
Amtdirektor