

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)
Nr. 15a der Gemeinde Dormagen für das

"Teilgebiet von der Walhovener Straße"

(Gemarkung Dormagen, Landkreis Grevenbroich,
Teile von Flur 28) gemäß § 2 (6) BBauG.

1. Die Begrenzung des Plangebietes ist im Westen die geplante Umgehungsstraße parallel zur B 9, im Süden die Walhovener Straße, im Osten der Wirtschaftsweg nördlich der Walhovener Straße in Verlängerung der Memeler Straße, im Norden die Grenze zwischen den Parzellen 71 und 72.
2. Das Gelände wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.
3. Um die für die Gemeinde Dormagen notwendigen öffentlichen Flächen für Erholungszwecke (Festwiese mit Schützenplatz und Grünflächen) sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Die öffentlichen Erschließungsflächen gehen in das Eigentum der Gemeinde Dormagen über. Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig.
4. Der Gemeinde Dormagen werden durch diese städtebauliche Maßnahme folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

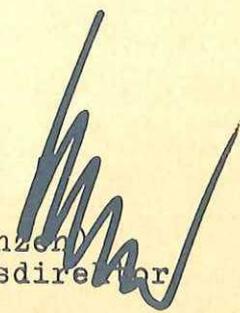
4.0 Erschließungskosten

Erwerb der Erschließungsflächen (24.300 qm x 15,-- DM/qm)	364.500,-- DM
Freilegung der Flächen	5.500,-- DM
Oberflächenentwässerung	35.000,-- DM
Straßen- und Wegebau (Ausbau der Parkplätze)	156.000,-- DM
Beleuchtung	18.000,-- DM
Grünfläche einschl. Festwiese	<u>92.000,-- DM</u>
	<u>671.000,-- DM</u> =====

4.1 Sonstige Folgekosten

Wasserleitung	<u>9.000,-- DM</u>
	<u>9.000,-- DM</u> =====

Dormagen, den 14. Januar 1966


(Janzen)
Amtdirektor

E r l ä u t e r u n g

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)
Nr. 15a der Gemeinde Dormagen für das

"Teilgebiet von der Walhovener Straße"

(Gemarkung Dormagen, Landkreis Grevenbroich,
Teile von Flur 28) 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 § 9 BBauG eingeteilt in Bauflächen (WA, WS, SO) und Verkehrsflächen.
4. Maß der baulichen Nutzung:
Für das Plangebiet wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.
5. Überbaubare Grundstücksflächen:
Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 der Baunutzungsverordnung sind durch Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
6. Erschließungsanlagen:
Die Erschließungsanlagen entsprechen dem zu erwartenden Bedarf im Plangebiet. Die vorgesehenen Grünflächen sind notwendig bzw. dienen als Erholungsflächen.
Wegen der besonderen Zweckbestimmung dieser Flächen (Festwiese) sind notwendige Stellplätze für PKW's in ausreichender Anzahl zugeordnet worden.
7. Sonstige baulichen Maßnahmen:
Stellplätze dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen angelegt werden. Für die Schießsportanlagen sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
 - 7.1 Die Höhenlage der evtl. notwendigen baulichen Anlagen gegenüber den Erschließungsanlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde angegeben. Es wird für das gesamte Gebiet keine Geschoszahl, Dachform oder Dachneigung festgesetzt.
 - 7.2 Freiflächen:
Im Straßenbild in Erscheinung tretende Freiflächen sind von allen das Orts- und Straßenbild störenden Anlagen freizuhalten. Die vorgesehenen Grünflächen 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 dem Bauordnungsamt abzustimmen.

- 7.3 Soweit Gebäude notwendig sind, ist das sichtbare äußere Mauerwerk überwiegend aus gebrannten Ziegeln herzustellen oder mit Klinkern zu verblenden.

Dormagen, den 14. Januar 1966



Janzen
Amtdirektor