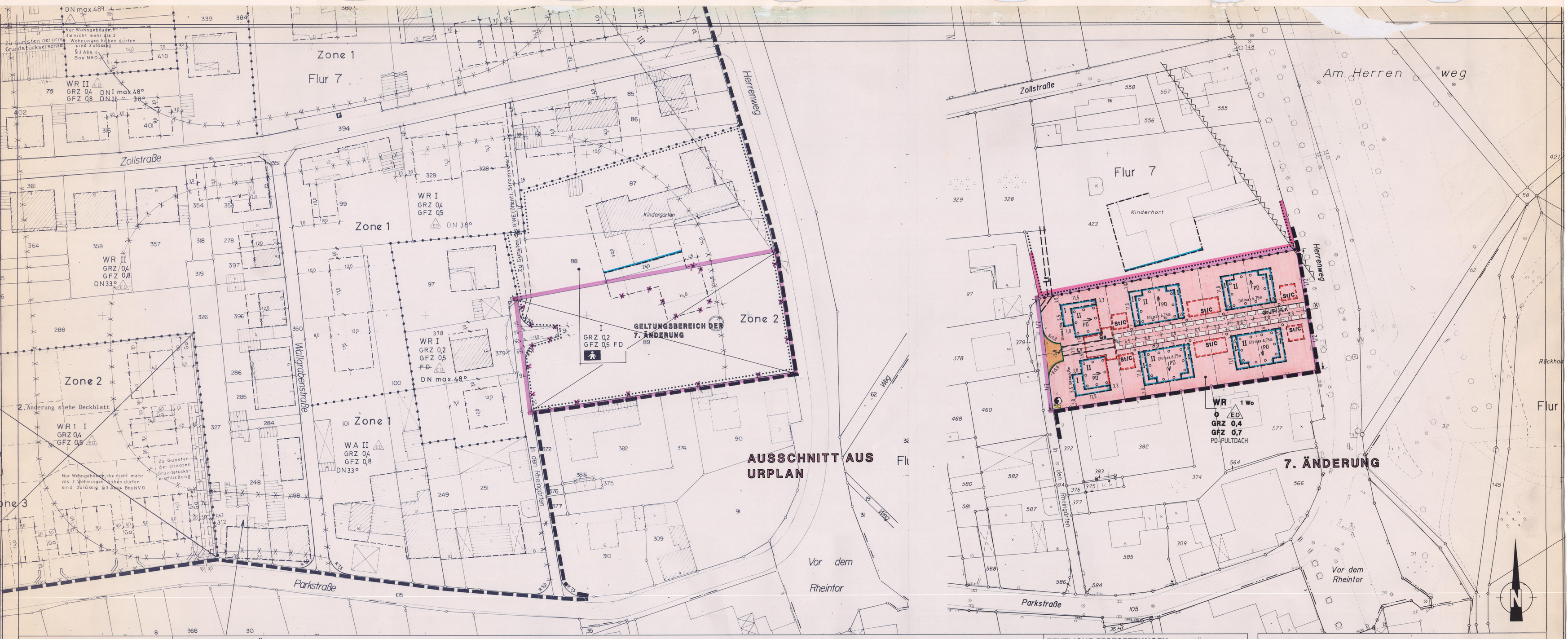
7. ÄND.
BP 5 /a



RECHTSGRUNDLAGEN

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

GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW.S.124)
BauGB	Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl.I S.1546)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.127). zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i. d. F. d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S.58)
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Neu-Bekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S.622)

HINWEISE

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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.
2. **Für den Änderungsbereich entfallen die Festsetzungen des Urplanes.**

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 Two

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 **Bezugspunkt: Erdgeschossfußbodenhöhe**

- ~~TH Traufhöhe [Maß **vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der** Außenwand/Dachhaut]~~
- GH Gebäudehöhe [Maß **vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der** oberen Dachbegrenzungslinie]

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- ~~x 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- F Feuerwehr
- Post
- Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- u. Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ~~Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung~~

Zweckbestimmung

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- ~~Fußgängerbereich~~
- ~~Fuß- und Radweg~~

~~Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer~~ Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

- Einfahrt - Ausfahrt
- ~~Ein- und Ausfahrtbereich~~
- ~~Bereich ohne Ein- und Ausfahrt~~

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

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

HAUPTVORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen o öffentlich p privat

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- A Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz (ggf. Spielbereichsangabe A, B o. C)
- Grünanlage
- Schutzgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

Zweckbestimmung

- ~~Häfen~~
- Umgr. von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung

- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

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

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung

- ~~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 worden 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~~
- **Dachflächenbegrünung**

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

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher
- ~~Sonstige Bepflanzungen~~

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgr. von 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 Gemeinschaftsgarage~~
- ~~TGGa Tiefgemeinschaftsgarage~~
- C **Carports**
- Spielplatz

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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Bei schmalen Flächen

Gr Gehrecht, Fr Fahrrecht
Lr Leitungsrecht **zugunsten der Versorgungsträger**
~~Umgr. der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes~~
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.
  ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB~~

- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
  ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB~~

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

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

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 Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
  § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB
- BG EF Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblr. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
  7. B. DO 82

XXX gestrichen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgr. der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung

- III a z.B. Wasserschutzzone III a
- **100 m Deichschutzzone III gem. § 1 Deich.Sch.VO vom 19.01.1982**

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 Abs. 6 BauGB § 172 Abs. 1 BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgr. von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGES

§ 86 BauONW
PD - Pultdach / Fallrichtung
----- vorgeschlagene Grundstücksteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 7. ÄNDERUNG

Reines Wohngebiet -WR- § 3 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Nutzungen gem. § 3 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nebenanlagen - § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Abfallbehälter in Schränken oder schrankähnlichen Unterstellräumen.

Empfehlung - Schallschutz

Im Änderungsbereich sind keine höheren Anforderungen hinsichtlich des baulichen Schallschutzes, die über die bei Neubauten standardgemäßen Bauausführungen hinausgehen, zu stellen. Fenster: Schallschutzklasse 2 wird empfohlen.

§ 86 BauO NW

Überdachte Stellplätze / Carports sind in gleicher Höhe, Ausführung und Material herzustellen und zu begrünen.

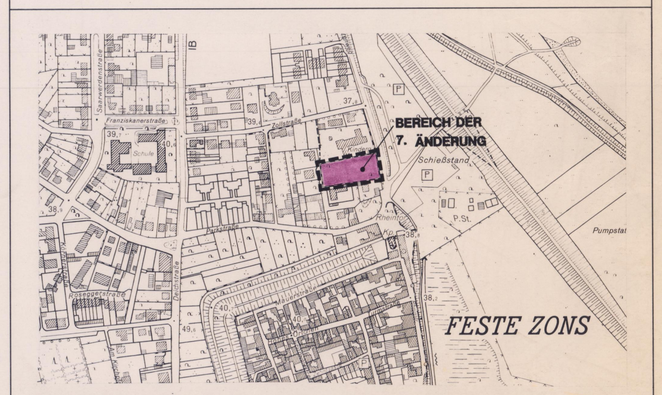
STADT DORMAGEN

7.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

'NÖRDLICH DER PARKSTRASSE TEILABSCHNITT a'

KREIS: NEUSS
GEMARKUNG: **ZONS**
FLUR: **7**

AUSFERTIGUNG
M. 1: **500**



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss vom 08.03.1991 Kontroll-Nr. 3704 vervielfältigt durch Stadt Dormagen

DER BÜRGERMEISTER
STADTPLANUNGSAMT

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

Stand vom _____
_____ den _____

Entwurf und Planung
Stadtplanung Baudezernent

Dormagen, den _____

Wink
Leiter des Planungsamtes

Schwarz
Techn. Beigeordneter

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

Dormagen, den _____ Der Bürgermeister
i. A.

Fielenbach
Leiter der Vermessung

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB durch Beschluß des Planungsausschusses des Rates der Stadt Dormagen vom **04.02.1997** aufgestellt worden.

Dormagen, den _____ Der Bürgermeister
i. V.

Schwarz
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG nach der öffentlichen Bekanntmachung vom **22.05.1997** in der Zeit vom **21.06.1997** bis **22.09.1997** im Planungsamt der Stadt Dormagen offengelegen.

Dormagen, den _____ Der Bürgermeister
i. A.

Wink
Leiter des Planungsamtes

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. dem § 7 GO NW vom Rat der Stadt Dormagen am **16.12.1997** als Satzung beschlossen worden.

Dormagen, den _____

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen.
(siehe Verfügung vom _____ Az _____)

Düsseldorf, den _____
Die Bezirksregierung
i. A.

Dieser Plan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dormagen vom **21.05.1998** rechtsverbindlich.

Dormagen, den _____ Der Bürgermeister
i. V.

Schwarz
Techn. Beigeordneter