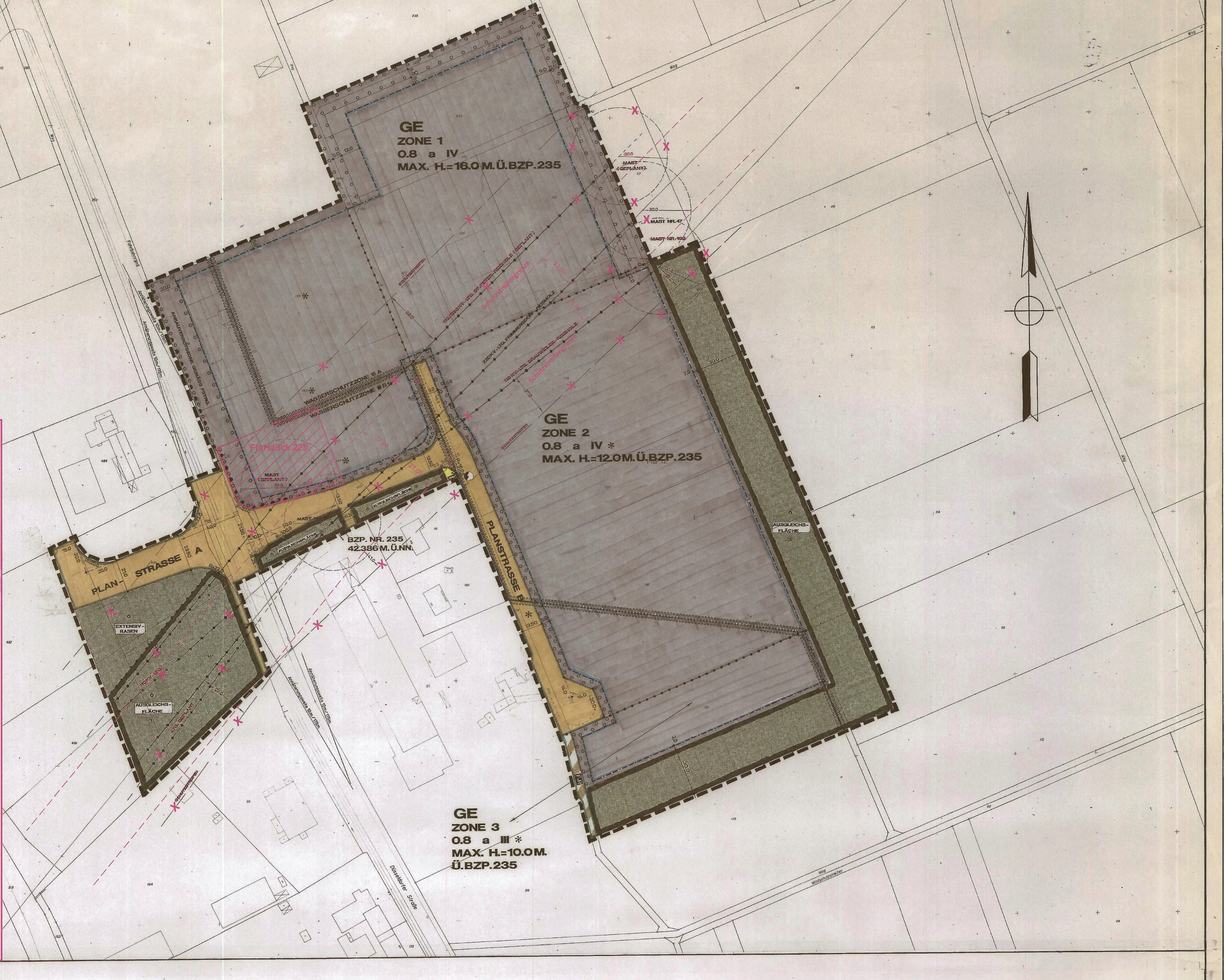


Zu 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zu 1.1 GE - Gewerbegebiet (gemäß § 1 i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.9 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Transport-, Logistik- und Speditionsbetriebe in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) nicht zulässig. Dieser Ausschluss gilt jedoch nicht für sogenannte "unselbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze", die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und der jeweiligen Betriebsfläche untergeordnet sind.

1.1.10 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) nicht zulässig.

1.1.11 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) nicht zulässig.

1.1.12 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) nicht zulässig.

1.1.13 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.14 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Betriebe in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.15 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE-Zonen 1 - 3) sämtliche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich oder einen Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV bilden (sog. Störfallbetriebe).

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO)

Auf dem Grundstück "Wahler Berg 1" (Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 225) sind die Erneuerung, die Änderung und die Erweiterung der genehmigten Tankstelle zulässig.

Zu B. Nachrichtliche Übernahmen

3. Amprion-Höchstspannungsleitungen

Die bestehende Trasse der Amprion 220-kV-Höchstspannungsleitung einschließlich des Schutzstreifens ist entsprechend den Angaben des Versorgungsträgers als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Die Merkblätter des Versorgungsträgers sind zu beachten.

Von den einzelnen, gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung, sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m Über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE-Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in folgende Zonen gegliedert:

Zone 1
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste vom 22.09.1994 [Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW - VB 1 - 8001.7/V Nr. 4/94] (siehe Ziffer 1.1.8 der textlichen Festsetzungen).

Zone 2
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste 1994.

Zone 3
Nicht zulässig sind Anlagen/-teile und Betriebe die nicht im direkten Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb (Baumschule, Gärtnerei) stehen.

1.1.2 Ausnahmsweise können in den Ge-Zonen 1 und 2 atypische Anlagen und Betriebe eines nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Beeinträchtigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können.

1.1.3 Die erleichternden Vorschriften gemäß § 4 BauGB-MaßnahmenG hinsichtlich der Unterbringung von Wohnungen innerhalb der Gewerbebetriebe werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Betriebe, die wassergefährdende, brennbare, explosive und toxische Stoffe lagern, umschlagen, behandeln oder bereitstellen, innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahmsweise können mit Genehmigungsbescheid der zuständigen Wasserbehörde Betriebe mit erforderlichen und geringen Umschlags-, Verbrauchs- oder Rückstaumengen der o. a. Stoffe zugelassen werden; unzulässig ist hingegen eine darüber hinausgehende Vorratshaltung der aufgeführten Stoffe.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird ein immissionswirksamer Schalleistungspegel (L_{WA/m^2}) festgesetzt, es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksamer Schalleistungspegel L_{WA/m^2} den Wert von max. 45 dB(A) (nachts) nicht überschreitet.

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o. ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können für zulässige Betriebe Verkaufs- und Ausstellungsräume/-flächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung mit dem Betrieb stehen und diesem flächenmäßig untergeordnet sind.

~~1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Bordelle, Sexshops, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen nicht zulässig.~~

1.1.8 Abstandsliste 1994

2. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die mit Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise fest. Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Extensivrasenfläche)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 303 zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit der durch die Signatur und Nr. gekennzeichnete und zugeordnete Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach der Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmsweise kann in der Fläche an und für die Gewerbezone 3 eine Überfahrt zum Erreichen des Außenbereiches zugelassen werden.
Die durch die Zuordnung Nr. 1 gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist nach Maßgaben der landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 303 "Gewerbegebiet St. Peter / Wahler Berg" zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Ausgleichsbeiträge (Satzung der Stadt Dormagen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach Bundesnaturschutzgesetz) gehen zu Lasten der Ausgleichsträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303.

3.3 Umweltgerechte Be- und Ausleuchtung der Betriebsgrundstücke
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung der Frei- und Fassadenfläche darf nur nach innen, nicht in die offene Landschaft wirken. Leuchten sind waagerecht zu installieren, zur Abdeckung des Leuchtenkoffers sind nur plane, seitlich nicht sichtbare Platten zulässig. Als Leuchtmittel sind nur Natriumdampf- Nieder- und Hochdrucklampen oder umweltgerecht gleichwertige Produkte zulässig. Fassaden und Außenfronten in Nord-Ost-Südostexposition sind nicht anzustrahlen.
Die Leuchten können ausnahmsweise gebündelt zugelassen werden; Mäste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in der Höhe niedriger sind als die umgebende Grünfläche.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken entsprechend der landschaftspflegerischen Konzeption zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmsweise können notwendige Zu- und Überfahrten innerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

4.2 Begrünung der Baugrundstücke

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gemäß dem Grünordnungsplan zu begrünen. Dach- und Wandbegrünungen können bis zu 30 % ihrer Flächen anteilmäßig auf die 20 %ige gesamte innere Begrünung angerechnet werden.

Anmerkung: Durch 1 m² begrünte Dachfläche können 0,3 m² begrünte Bodenfläche ersetzt werden.

Soweit Teile der Baugrundstücke nicht gewerblich genutzt werden und keinen entgegenstehenden Festsetzungen unterliegen, sind diese zu begrünen und zu unterhalten.

4.3 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein bodenständiger und standortsgerechter Laubbaum als Hochstamm, dreimal geschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) anzupflanzen und zu erhalten.

Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

5. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrt- und Zugangsverbot

Im Bereich der mit der Signatur gekennzeichneten Straßenabschnitt an der B 9 dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

6. Höhe baulicher Anlagen
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich vorbehaltlich der Vorgaben des Versorgungsträgers auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über den jeweils im Bebauungsplan festgesetzten und zugeordneten Bezugspunkten ü. NN.

Von dieser Höhenfestsetzung können Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist, ausgenommen werden. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch-notwendige Höhe zu beschränken.

B. Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzzone

Teile des Bebauungsplangebietes liegen in der Wasserschutzzone IIIa und IIIb 1 des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind" der Niederrheinsch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung "Auf dem Grind" vom 18.12.1987 aufgeführten Verbote und Beschränkungen (wassergefährdende Nutzungen, Versickerung, Wasserentnahme) sind zu beachten.

2. Bundesfernstraßen

Entlang der B 9 (Düsseldorfer Straße) sind gemäß Bundesfernstraßengesetz innerhalb der 20,00 m - Anbauverbotszone alle Hochbauten, Werbeanlagen und baulichen Anlagen, ausgenommen Schallschutz mit Zielrichtung B 9 ausgeschlossen.
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von einer Bepflanzung > 0,8 m, bezogen auf die Fahrbahn der B 9 bzw. der Planstraße, freizuhalten.

~~3. RWE-Hochspannungsfreileitungen~~

~~Die bestehenden und geplanten Trassen für die RWE-Leitungen einschließlich der Schutzstreifen sind entsprechend den Angaben des Versorgungsträgers als nachrichtliche Übernahme übernommen. Leitungen und Schutzstreifen, deren Demontage beabsichtigt ist, sind durch Hinweis "entfällt" gekennzeichnet. Die Merkblätter des Versorgungsträgers sind zu beachten.~~

C. Empfehlungen

1. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft, das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen über die belebte Bodenschicht des eigenen Grundstückes (alternativ auch in der öffentlichen Grünfläche) zu versickern. Die auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswässer sollten unter Vorschaltung von Anlagen zur Minimierung des Schadstoffeintrages den in den öffentlichen Grünflächen möglichen Sickerflächen zugeleitet werden und nach Stand der Technik über die belebte Bodenschicht versickert werden. Die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse gem. §§ 2, 3, und 7 WHG sind jeweils bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

2. Um Einwirkungen elektromagnetischer Spannungsfelder der geplanten und vorhandenen Hochspannungsfreileitungen auf hier arbeitende und wohnende Menschen zu verhindern oder zu mindern, wird empfohlen, unter den Hochspannungsleitungen und deren Schutzstreifen keine Wohnungen und zum ständigen Aufenthalt dienende Stätten zu errichten oder diese durch geeignete technische Maßnahmen zu schützen.

D. Hinweise

1. Im Planbereich sind wiederholt archäologische Funde entdeckt worden, die auf eine frühere Besiedlung deuten. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 277/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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

1.1.8 Abstandsliste 1994

- MBl. NW. 1994 S. 1330

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. vom 02.09.1994, Nr. 55, S. 666/SGV. NW 2023)
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 - Gesetz zur Bewertung eines land- od. forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich (BGBl. I S.2324) - in der z.Z. gültigen Fassung -
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. Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
   - Begründung
   - landschaftspflegerischer Fachbeitrag von September 1996
   - schalltechnisches Gutachten TÜV-Bericht 933/092512 vom 17.06.1993

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- ● Hauptgebäude
- x 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 2 WO

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
- 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
- F+R 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

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

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen ö öffentlich p privat

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz (mit Spielbereichsangabe A; B o. C)
- Grünanlage
- Schulzgrün

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

- Wasserflächen

Zweckbestimmung

- H Hafen
- Umgr. von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 25

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

- 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, so weit 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 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
- 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
- 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)

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

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

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

* Kennzeichnung von Bereichen und Einzelflächen, für die der ökologische Ausgleich in der festgesetzten Ausgleichsfläche (1-3) nachzuweisen ist.

Ausgleichsflächen - Zuordnung

- ① Übernahme aus BPL Nr. 303/w
- ② für Planstraße B mit * Kennzng.
- ③ für Gewerbegebiet mit * Kennzng.

Legende der 2. vereinfachten Änderung

Erweiterter Bestandschutz (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO	▨
gestrichen	X X X
gestrichen	———
Schutzstreifengrenze der 220 KV - Leitung Frimmersdorf - Reisholz	– – – – –

Hinweise

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 "Gewerbegebiet Wahler Berg / Teilbereich Süd" (Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2006) hat noch keine Rechtskraft erlangt.

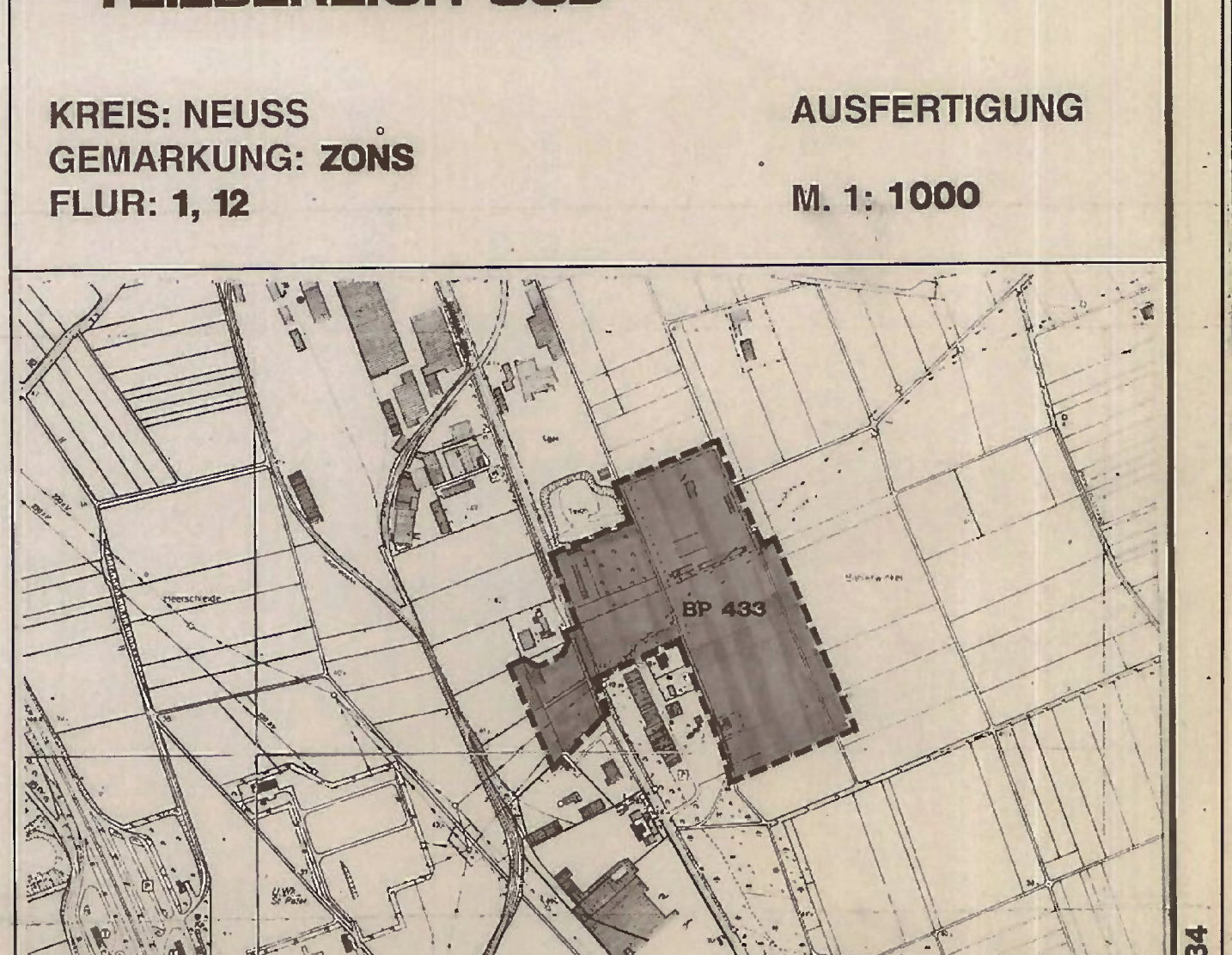
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

STADT DORMAGEN

2. Vereinfachte Änderung
BEBAUUNGSPLAN Nr. 433
"GEWERBEGEBIET WAHLER BERG / TEILBEREICH SÜD"

KREIS: NEUSS
GEMARKUNG: ZONS
FLUR: 1, 12

AUSFERTIGUNG
M. 1: 1000



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss vom 18.06.85 Kontroll-Nr. 2961 vervielfältigt durch Stadt Dormagen

DER BÜRGERMEISTER
STADTPLANUNGSAMT

61/MK/06.96/96x134

Diese Planungsgrundlage ist auf Grund einwandfreier Vermessung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
Stand vom 07.1992
Dormagen den 01.10.1996
Fielenbach

Entwurf und Planung
Stadtplanung
Baudezernent
Dormagen, den 19.11.1996
~~Wink~~ Albrecht
stellv. Leiter des Planungsamtes
Schwarz
Techn. Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Dormagen, den 01.10.1996
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 27.04.1995 aufgestellt worden.
Dormagen, den 01.05.1995
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 09.10.1996 in der Zeit vom 17.10.1996 bis 18.11.1996 im Planungsamt der Stadt Dormagen offengelegen.
Dormagen, den 19.11.1996
Der Bürgermeister
i. A.
~~Wink~~ Albrecht
stellv. Leiter des Planungsamtes

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. dem § 7 GO NW vom Rat der Stadt Dormagen am 17.12.1996 als Satzung beschlossen worden.
Dormagen, den 27.12.1996
Bürgermeister
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen.
(siehe Verfügung vom 14.2.97 Az 35.2.12.23
Düsseldorf, den 14.2.97
Die Bezirksregierung
i. A.
Buckesfeld
Bezirksregierung Düsseldorf 41

Dieser Plan ist gemäß § 12 BauGB ~~in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG~~ durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dormagen vom 26.03.1997 rechtsverbindlich.
Dormagen, den 27.03.1997
Der Bürgermeister
i. V.
Schwarz
Techn. Beigeordneter

PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN DER 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Angefertigt:
Dormagen, den 12.10.2016
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung
Gürich
Leiter Stadtplanung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Dormagen, den 04.11.2016
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0293 Dipl.-Ing. D.-F. Kaspar
ÖbVI

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am 08.11.2016 aufgestellt worden.
Dormagen, den 11.11.2016
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 23.11.2016 veröffentlicht worden.
Dormagen, den 25.11.2016
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 08.11.2016 gefasst.
Dormagen, den 11.11.2016
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 23.11.2016 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 01.12.2016 bis 03.01.2017
Dormagen, den 05.01.2017
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 der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauG i. V. m. § 2a BauGB am 14.02.2017 als Satzung beschlossen.
Dormagen, den 24.03.2017
Bürgermeister
Stadt Dormagen
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsordnung vom 20.03.17 im "Rheinischen Anzeiger" ~~vom~~ am 29.03.17 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.
Dormagen, den 30.03.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

RECHTSGRUNDLAGEN DER 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

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

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung -
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
PlanzV 90	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S.58) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666ff) - in der zur Zeit geltenden Fassung -

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.