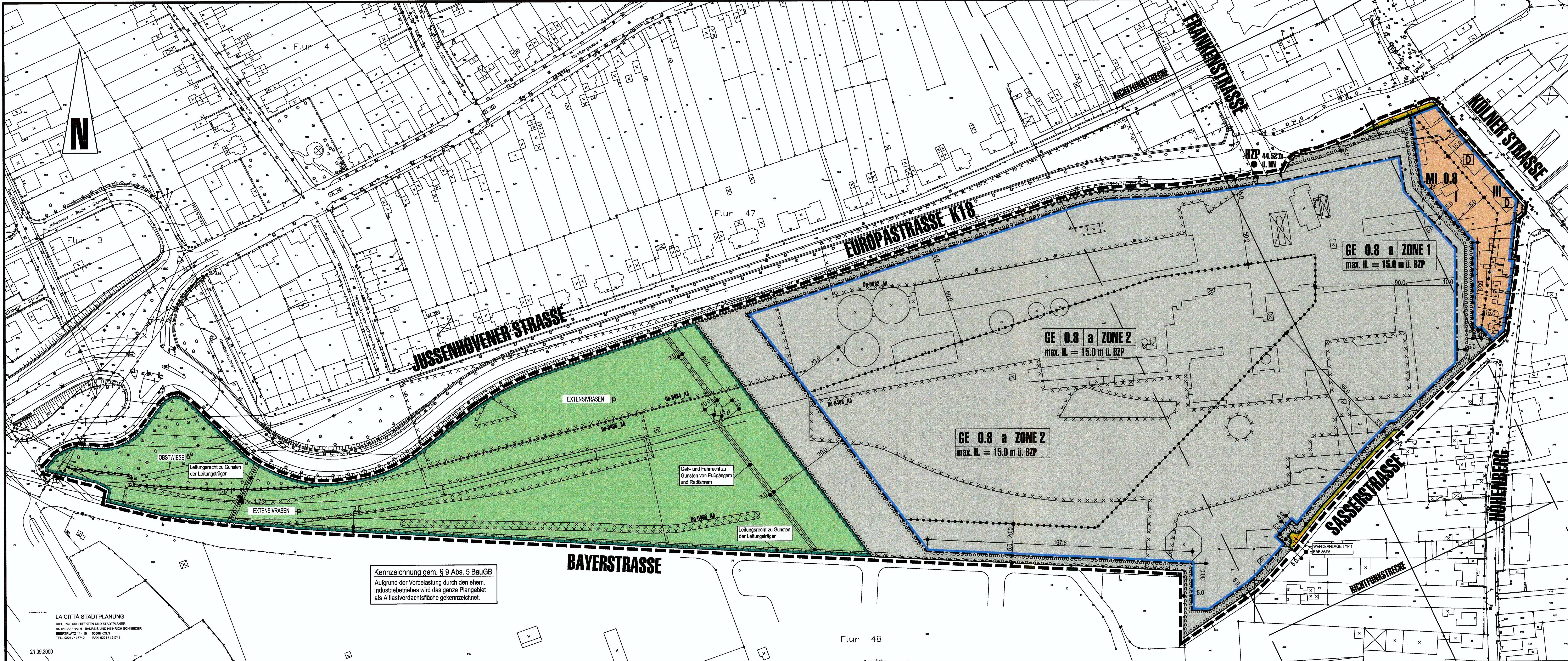




HINWEISE 1. Bei Bodentopographien auftretende archaische Boden- funde und -befunde oder Zeugnisse tierischer (paleo- anthropologischer) oder menschlicher (archaischer) Lebens aus ungeschützter Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. 2. Dem Bebauungsplan sind beifolgt: - Begründung - landschaftspflegerischer Fachbeitrag - schalltechnische Gutachten Diese Planungsgrundlage ist aufgrund einer vorläufigen Vermessung entstanden, die nicht mit dem amtlichen Katasterplan und der Ortskarte übereinstimmt. Stand vom November 1998 Dormagen, den 21.09.2000 Der Bürgermeister F. E. 2000 Kollnerberg	Entwurf und Planung Bauingenieur Dormagen, den 21.09.2000 Abrecht Schwarz Techn. Beigeordnete Dormagen, den 21.09.2000 Der Bürgermeister F. E. 2000 Kollnerberg	Bauingenieur Dormagen, den 18.08.1997 Der Bürgermeister F. E. 1997 Kollnerberg Dormagen, den 18.08.1997 Der Bürgermeister F. E. 1997 Kollnerberg Dormagen, den 18.08.1997 Der Bürgermeister F. E. 1997 Kollnerberg	Dieser Plan ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Rats der Stadt Dormagen am 14.12.2000 als Satzung beschlossen worden. Dormagen, den 14.12.2000 Der Bürgermeister F. E. 2000 Kollnerberg	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 bis 9 des BauGB vom 14.12.2000 als Satzung beschlossen worden. Dormagen, den 14.12.2000 Der Bürgermeister F. E. 2000 Kollnerberg	RECHTSGRUNDLAGEN GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN IN DER FASUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV. NRW. S. 859) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 15.08.1999 (GV. NRW. S. 386) - IN DER ZULETZT GELTENDE FASSUNG - BAUGEBIETZUG (BauGB) (D.F.D.) BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGB. I. S. 214) BEZÜGLICH DER B. I. S. 1081 I. S. 137 - IN DER ZULETZT GELTENDE FASSUNG - VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, BauNVO) (D.F.D.) BEKANNTMACHUNG VOM 15.07.1977 (BGB. I. S. 1763) GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGS- VERORDNUNG VOM 22.01.1992 (BGB. I. S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DEN ARTIKEL 30 DES GESETZES ZUR FÜR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONEN, ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGB. I. S. 468, 479) VERORDNUNG FÜR DIE AUSBAUTUNG DER BAULEITPLANE UND DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZ 90) VOM 19.12.1990 (D.F.D.) BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGB. I. S. 58) BAUORDNUNGEN FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN LANDES- BAUORDNUNG - BauO NRW) (D.F.D.) BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW. S. 356) ZULETZT GEÄNDERT AM 09.05.2002 (GV. NRW. S. 436)	PLANZEICHENERKLÄRUNG BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 □ Hauptgebäude X Wirtschafts- und Nebengebäude — Flurgrünze — Flurstücksgrünze MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO 0,8 Grundflächenzahl z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß max. H. maximale zulässige Höhe BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO ■ Baugrenze ■ Abweichende Bauweise VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ■ Strassenverkehrsfläche ■ Strassenbegrenzungsfläche ■ Ein- und Ausfahrtsfläche ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ■ Grünflächen ■ Grünflächen ■ Grünflächen 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 ■ Umgrünung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ■ Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen SONSTIGE PLANZEICHEN ■ OBSTWIESE Besondere Nutzungszweck BZP 44.52 Bezugspunkt mit Höhenangabe max. H. maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlage Ü. NN über Normal Null ZONE 1-2 Gliederung der Gewerbegebiete (s. textliche Festsetzungen) ■ OB-0498 AA Bezeichnung der Abteilungsgruppen gem. Altlastenkataster HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB — — — — — unterirdisch	TEXTLICHE 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 Abstandsclassen I bis VI der Abstands- liste vom 02.04.98 (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirt- schaft NRW V B 5 -8604.25.1 (V Nr. 198)). Zone 2 Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen I bis VI der Abstands- liste 1998. Ausnahmeweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VI zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind. 1.1.2 Bei Anwendung der Abstandsliste zwischen dem Gewerbegebiet und dem Misch- gebiet können gemäß 2.2.2.5 der Abstandsliste bei mit (*) gekennzeichneten Betriebs- arten die Abstände der übermässigen Abstandsclassen zugrunde gelegt werden. 1.1.3 Ausnahmeweise können in den GE-Gewerbegebieten atypische Anlagen und Be- triebe des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Einrich- ten keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche
--	---	---	--	--	--	---	--

Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können.

1.1.4 Ausnahmeweise werden innerhalb der GE-Gewerbegebiete Wohnungen für Auf-
lichte- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
gemäß § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen-
über in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, zugelassen.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Betriebe, die in größeren Mengen wasser-
gefährdende, brennbare, explosive und toxische Stoffe lagern, umschlagen, behandeln
oder bereitstellen, innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Zone 1 nur
solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen den immissions-
wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) tags (06.00 - 22.00
Uhr) 65 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 35 dB(A) nicht überschreiten.

(Anmerkung: Diese Festsetzung bedeutet, dass tags eine typische GE-Nutzung bzw.
eine darüber hinausgehende Nutzung ohne Beschränkung möglich ist.
Mit der Zulässigkeit von maximal 35 dB(A) in der Nacht sind die Mög-
lichkeiten eines Nachtbetriebes stark eingeschränkt und müssten im Einzel-
fall geprüft werden.)

Der Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten IFSP ist durch eine gutachterliche
Untersuchung, die für jeden Einzelfall auch eine Bewertung auf der Grundlage der tech-
nischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvor-
schrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998) beinhaltet, vorzunehmen.

1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Zone 2
nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen der immissions-
wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) tags (06.00 - 22.00
Uhr) 65 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten.

(Anmerkung: Diese Festsetzung bedeutet, dass tags eine typische GE-Nutzung bzw.
eine darüber hinausgehende Nutzung ohne Beschränkung möglich ist.
Nachts sind Betriebe ohne geräuschkontinuierliche Anlagen und mit schall-
technisch ausgelegten Produktionsgebäuden zulässig, wenn nachts
nur ein geringer Freiflächenverkehr abgewickelt wird.)

Der Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten IFSP ist durch eine gutachterliche
Untersuchung, die für jeden Einzelfall auch eine Bewertung auf der Grundlage der tech-
nischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvor-
schrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998) beinhaltet, vorzunehmen.

1.1.8 Die Anforderungen an den Lärmschutz gelten als erfüllt, wenn der Beurteilungs-
pegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das dem Betriebsgrund-
stück entsprechende Immissionskontingent und einen Wert 10 dB unter dem Immissions-
richtwert 1 Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich
nicht überschreitet.
Der Nachweis über die Einhaltung des geminderten Orientierungswertes ist durch eine
gutachterliche Untersuchung, die für jeden Einzelfall auch eine Bewertung auf Grundlage
der TA Lärm beinhaltet, vorzunehmen.

1.1.9 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Ab-
fahrtsverkehr, insbesondere Speditionen und selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
die nicht im räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, unzulässig.

Bereits genehmigte Anlagen und Betriebe sind von dieser Festsetzung ausgenommen
und werden ausnahmeweise zugelassen.

1.1.10 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind in den Gewerbegebieten Betriebe des Kraftfahr-
zeughandels und Kraftfahrzeugzubehörs, die in unmittelbarer räumlicher und
funktionaler Verbindung zu einem Kraftfahrzeughandelsbetrieb stehen, ausnahms-
weise zulässig.

1.1.11 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden Anlagen und Betriebe, die zur Aufbe-
haltung von Abfällen dienen, ausgeschlossen.
Abfallzwischenlager in geschlossenen und im Sinne des Immissionsschutzes aus-
gebauten Hallen sowie Anlagen und Betriebe zur Regenrückhaltung und Wasserbehand-
lung sind von dieser Festsetzung ausgenommen und werden ausnahmeweise zugelas-
sen.

1.1.12 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe
mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.1.13 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinen Ver-
kaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmeweise
zulässig.

1.2 Mischgebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zuläs-
sigen Nutzungsarten
Bordelle aus der Nr. 4 "sonstige Gewerbebetriebe" und
Nr. 8 Vergnügungsgaststätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aus-
nahmeweise zulässige Nutzungsart
Vergnügungsgaststätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für die mit GE-Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß
§ 9 Abs. 7 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise fest.
Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Ab-
standsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

3. Private Grünflächen (Extensivrasen)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Extensivrasen" sind gemäß dem
Vorhaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu gestalten und zu pflegen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die mit Signatur o. o. gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern
und Hecken entsprechend der landschaftspflegerischen Konzeption zu bepflanzen und dau-
erhaft zu erhalten.
4.2 Begrünung der Stellplätze
Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein bodenständiger und standortgerechter
Laubbäum als Hochstamm, dreimal geschützt und mit einem Mindeststammumfang von
15 - 20 cm gemessen 10 m über natürlicher Geländeoberfläche) anzupflanzen und zu
erhalten.
Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von minde-
stens 4 m² aufweisen und gegen Überfluten geschützt werden.

5. Öffentliche Grünflächen (Obstwiese)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung
"Obstwiese" vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

STADT DORMAGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 451 'GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER EUROPASTRASSE'

KREIS: NEUSS
GEMARKUNG: DORMAGEN
FLUR: 3, 46, 47, 48

1. AUSFERTIGUNG
2. OFFENLEGUNG
M. 1: 1.000

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1: 10.000

DER BÜRGERMEISTER
STADTPLANUNGSAMT

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss vom 06.12.1998 Kontroll-Nr. 3908
vervielfältigt durch Stadt Dormagen

AutoCAD 2000
WS - LANDCAD