

## **Bebauungsplan Nr. 432, 6.Änderung**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 WA -Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen – (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)**

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzten Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und der Oberkante Dachhaut; für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen (GH max.) die Schnittlinie der geneigten Dachflächen (Oberkante Dachhaut) der Satteldächer.

Unterer Bezugspunkt sind die durch Interpolation der in den Verkehrsflächen festgelegten Ausbauhöhen bezogen jeweils auf die Mitte der Baufenster.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten und,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

##### **2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden – § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Im WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten / Hauseinheit begrenzt.

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In den gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO das Vortreten von Gebäudeteilen, verglasten Vorbauten, Zwerchgiebeln, Treppenhäusern und abgedeckten Lichtschächten bis zu einem Maß von 1,30 m von den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Die Gesamtbreite aller Vorbauten darf maximal ein Drittel (1/3) der Hausbreite nicht überschreiten.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen – §14 Abs. 1 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für diese Nutzung jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen ausnahmsweise Garagen die von der Straße aus gesehen hintere Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten.

Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen und die versiegelten Flächen (Zufahrten und Zuwegungen) in einem versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.

In den Hausgärten aller Wohngebiete sind Nebenanlagen als Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen bis zu 30 cbm zulässig, einschließlich maximal 10 cbm für die Kleintierhaltung.

#### B. Gestalterische Festsetzungen – § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

##### Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profil- und materialgleich aneinander zu bauen. Bei versetzt zu errichtenden Doppelhäusern ist ebenfalls das gleiche Profil und Material zu übernehmen.

##### Dachgauben

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf maximal 2/3 der Traufenlänge (Wandlänge) betragen.

##### Sichtschutz

An der gemeinsamen Grenze aneinander gebauter Häuser sind an der Gebäuderückseite Sichtschutz-blenden bis zu einer Tiefe von 4,00 m und in einer Höhe von maximal 2,30 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe in Form von Mauern, Glasblenden oder Holzzäunen zulässig.

Ausnahmsweise können Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m gestattet werden.

##### Vorgartengestaltung

Die mit  gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen nicht versiegelt angelegt werden, d. h. eine Gestaltung mit Pflasterflächen, Schotterflächen und Rasengittersteinen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zu den Hauseingangsbereichen, die Flächen für die Abfallbehälter, die Carportflächen vor den Reihenmittelhäusern sowie die Flächen für den bei einer zweiten Wohneinheit notwendigen Stellplatz.

Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche ist pro Wohngebäude ein kleinwüchsiger Laubbaum zu pflanzen.

##### Abfallbehälter

Im mit  gekennzeichneten Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nur in Form von Abfallbehältern hinter begrünten Sichtblenden oder in begrünten Müllschränken zulässig.

**Einfriedungen**

Einfriedungen sind in den mit  gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m zulässig. Um Sicherheitsaspekten (z. B. Haustiere) Rechnung zu tragen, können vor oder hinter diesen Hecken ausschließlich Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m errichtet werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von Maschendrahtzäunen zulässig, sofern sie maximal 2,00 m hoch sind und in die Heckenpflanzung integriert werden.

**C. Hinweise****Bodenfunde**

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; besonders zu beachten sind die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

**Kampfmittel**

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Grundwasser/ Baugrundverhältnisse**

Die Grundwassersituation im Dormagener Stadtgebiet wird u. a. beeinflusst vom Rheinwasserstand. Schwankungen um einige Meter sind möglich. Bei Hochwasserständen des Rheins ist eventuell mit drückendem Wasser zu rechnen. Entsprechende Vorkehrungen bei der Bauausführung werden empfohlen.

Bedingt durch Abtragungen und Auffüllungen sind vor jeder Einzelbaumaßnahme die örtlichen Bodenverhältnisse im Hinblick auf Tragfähigkeit und Hydrologie verantwortlich zu prüfen.

**Umgang mit Niederschlagswasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sollte aber in ein flaches horizontales Bauwerk in einer Tiefe von 0,5 -1,0 m erfolgen (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel). Hierzu ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss einzuholen.

**Starkregeneignisse**

Im Plangebiet können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 m - 0,5 m auftreten.

**Inkraftsetzung**

Mit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 „Zons - West“ tritt der Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ für diesen Geltungsbereich außer Kraft.