Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Dieses wird in die Teilflächen GE1, GE2, GE3 und GE4 gegliedert.

1.1 Gliederung der Gewerbegebiete - GE
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4, 5 und 6 BauNVO) sowie § 9 Abs. 2c BauGB

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Gewerbegebieten GE3 und GE4 sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art
- Bürogebäude

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Verkaufsflächen von in den Gewerbegebieten zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche i.S.v. § 9 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist

In den Gewerbegebieten GE3 und GE4 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- Verkaufsflächen von in den Gewerbegebieten zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche i.S.v. § 9 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 sind nicht zulässig:

- selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Speditionen-, Transport- und Logistikbetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und Sexshops
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen

In den Gewerbegebieten GE1 und GE4 sind nicht zulässig:

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis II des Anhang 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Abweichend sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse II und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 sind nicht zulässig:

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhang 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Abweichend sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NHN im DHHN2016 ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirsts.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m, sofern sie von der Außenkante des Gebäudes 1,50m zurücktreten
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude und Gebäudegruppen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude und Gebäudegruppen ist nicht begrenzt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Grenzen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Ein- und Ausfahrten der Grundstücke auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 In der Fläche G1a ist die Entwicklung eines gestuften Gehölz-Waldrandes durch die Pflanzung von Strauchgehölzen in den Randbereichen gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans vom 28.01.2022 (im Folgenden „LBP"), Abschnitt 9.3.1 vorzunehmen.

6.2 In der Fläche G1b ist bei Wegfall der vorhandenen Gehölze ein Gehölzsaum gemäß den Vorgaben des LBP, Abschnitt 9.3.1 zu entwickeln.

6.3 In den Fläche G2 und G3 ist
- die Anlage von Gehölzstrukturen durch die Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß den Vorgaben des LBP, Abschnitt 10.2 vorzunehmen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Rettungsdienste sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger belastet.

7.2 Im Falle einer Überbauung ist eine lichte Höhe von mindestens 3.5 m über dem Fahrbahnniveau für die Rettungsdienste sicherzustellen.

8. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Dachflächen der Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

9. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Plangebiet im Einwirkungsbereich der umgebenden Verkehrstrassen bedingt durch Straßenverkehrslärm die Lärmpegelbereiche IV bis VI gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), die in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 sind an den der Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten der Gebäude nicht zulässig. Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszurüsten, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w,res}$) aufweisen:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erf. R'w, ges des Außenbauteils in dB	
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	66 – 70	50	45

Für den Lärmpegelbereich VII (maßgeblicher Außenlärmpegel über 80 dB(A)) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,ges}$) nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Pflanzflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Reihe von Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Gehölzen 1. bis III. Ordnung (Heister), alle 10 m ein Hochstamm, gemäß den Vorgaben des LBP, Abschnitt 10.4 anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen je Grundstück für maximal zwei Zufahrten auf einer Breite von 8 m je Zufahrt unterbrochen werden.

10.2 Stellplätze

Je angefangene bauordnungsrechtliche erforderliche 4 Stellplätze sind - im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage - mindestens ein standortheimischer Laubbaum gemäß den Vorgaben des LBP, Abschnitt 10.5 anzupflanzen und zu erhalten.

10.3 Fassadenbegrünungen

Wandflächen von Gebäuden mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit sie grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, sind auf mindestens 35 % der Fläche zu begrünen. Bei Selbstklimmern sind eine Kletterpflanze je laufendem Meter Wand, bei Rank- und Schlingpflanzen eine Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand vorzusehen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

10.4 Dachbegrünungen

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

12. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

12.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe im Endausbauzustand nicht überschreiten, d.h. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 sind als Werbeanlagen nicht zulässig:
- Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen
- Projektoren aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- Werbepylone.

12.2 Wege

Die Fuß-/Radwege im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

II. Hinweise

1. Angemessene Sicherheitsabstände
Das Plangebiet liegt mit den GE3 und GE4 innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG.

2. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
Anfallendes Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist in den Gewerbegebieten auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Vorgaben des von GFM-Umweltltechnik (2018) erstellten Gutachtens 'Bodengutachten zum Bauvorhaben 161. Flächennutzungsplanänderung B-Plan Nr. 527 Beidseits Alte Heerstraße', Stand 05.12.2018 sind zu beachten.

3. Grundwasser
Im Bereich des Plangebiets ist ein Grundwasserstand von etwa 35 m ü.NN zu erwarten. Dies entspricht einem ungefähren Grundwasserflurabstand zwischen 7 und 10 m.

4. Artenschutz
Die Baufeldräumung ist in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vor Fällung ist eine Höhlenkontrolle gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Hamann & Schulte, Stand 28.01.2022, im Folgenden LBP), Abschnitt 9.13 durchzuführen.

Darüber hinaus sind die folgenden Vorgaben des LBP zu beachten:
- Vermeidung betriebsbedingter Beeinträchtigungen durch Schall- und Lichtemissionen insbesondere für die Fledermausart Braunes Langohr gemäß LBP, Abschnitt 9.14
- Installation von Fledermauskästen gemäß LBP, Abschnitt 10.1

5. Erdbebengefährdung
Dormagen gehört nach der Erdbebenzonenkarte zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C. Die entsprechenden technischen Baubestimmungen sind zu berücksichtigen.

6. Bauphase
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen in der Bauphase sind die folgenden Vorgaben des LBP zu beachten:
- Baubegleitung gemäß LBP, Abschnitte 9. 2 und 9.12
- Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände gem. DIN 19 920 gemäß LBP, Abschnitt 9.4
- Minimierung des Baustellenlärms gemäß LBP, Abschnitt 9.5
- Minimierung von Staubemissionen gemäß LBP, Abschnitt 9.6
- Minimierung von Erschütterungen gemäß LBP, Abschnitt 9.7

7. Boden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Zum Schutz des im Plangebiet vorhandenen Mutterbodens wird dieser - soweit möglich und geeignet - im Gebiet sachgerecht zwischengelagert und wiedereingebaut bzw. fachgerecht einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Beim Ausbau der Boden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19 731 zu beachten. Bodenkontaminationen können punktuell nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.
Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und/oder optische Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

8. Kampfmittel
Da für das Plangebiet Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vorliegen, wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzutrachen. Der abzusuchende Bereich und die weitere Vorgehensweise sind in einem Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst festzulegen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen unter Berücksichtigung des Merkblattes für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.

9. Archäologie
Im Zuge einer archäologischen Sachverhaltsermittlung östlich der Alten Heerstraße konnten bisher keine vorgeschichtlichen, römischen oder mittelalterlichen Befunde nachgewiesen werden. Nachgewiesen wurde der Verlauf einer neuzeitlichen, unbefestigten Straße von Delhoven nach Dormagen, die zwischen 1807 /1808 und 1842 gebaut wurde. Die östliche Fläche wurde vom Amt für Bodendenkmalpflege des LVR freigegeben. Die Geländestäglkeiten der westlich der Alten Heerstraße befindlichen Flächen sind abgeschlossen. Im Ergebnis wurden keine relevanten Befunde erfasst.
Sofern im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten besondere oder ungewöhnliche Bodenfunde gemacht werden, ist der Bauleiter/ausführende im betroffenen Bereich unverzüglich zu unterrichten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Dormagen zu benachrichtigen, die dann weitere erforderliche Schritte einleitet (Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW).

10. Brandschutz
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

11. Wald in der Umgebung des Plangebiets
Gemäß Landesforstgesetz NRW § 47 Abs. 2 ist in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand u.a. das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig.

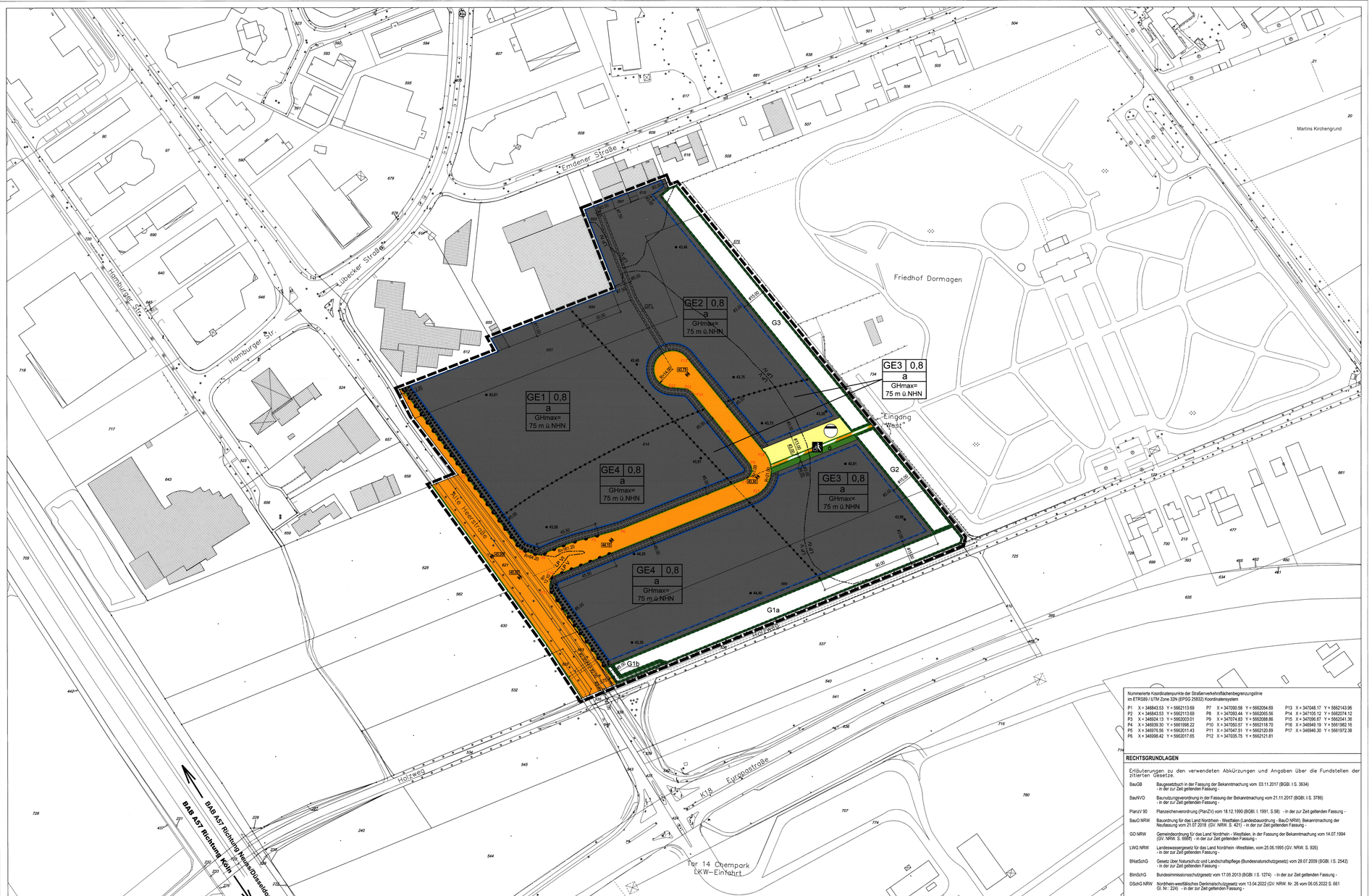
12. Versorgungsleitungen
Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Leitungen der evd Dormagen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen sind Erkundigungen bei der evd einzuholen. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen.

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

14. Allee entlang der Alten Heerstraße
Die Allee im Bereich der Alten Heerstraße ist nicht im Alleenkataster des LANUV verzeichnet. Hier ist zu prüfen, ob es sich um eine geschützte Allee gemäß § 41 LNatSchG handelt und gegebenenfalls eine Befreiung zu beantragen ist, da es zu Fällungen einzelner Bäume bei der Anlage der Planstraße kommt.

III. Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 326 'Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße'



Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie im ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG:25832) Koordinatensystem

P1	X = 346843.53 Y = 5662113.69	P7	X = 347090.58 Y = 5662054.69	P13	X = 347048.17 Y = 5662143.96
P2	X = 346843.53 Y = 5662113.69	P8	X = 347093.44 Y = 5662065.56	P14	X = 347105.12 Y = 5662074.12
P3	X = 346604.13 Y = 5662003.01	P9	X = 347074.83 Y = 5662068.86	P15	X = 347096.67 Y = 5662041.36
P4	X = 346939.30 Y = 5661598.22	P10	X = 347050.57 Y = 5662118.70	P16	X = 346949.19 Y = 5661982.16
P5	X = 346975.56 Y = 5662011.43	P11	X = 347047.51 Y = 5662120.69	P17	X = 346946.30 Y = 5661972.38
P6	X = 346998.42 Y = 5662017.65	P12	X = 347035.75 Y = 5662121.81		

RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - 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 -
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) - 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. 666) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
LWG NRW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein -Westfalen, vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
OSchG NRW	Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. Nr. 26 vom 06.05.2022 S. 661 Gl. Nr.: 224) - 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

KARTENGRUNDLAGE UND BESTANDSANGABEN: ALKIS Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
- Bestehende Gebäude, Nebengebäude, Garagen
- 77 Flurstück
- 145 Flurstücksnummer
- 40,85 Vorhandene Höhenlage in Meter über NHN der Verkehrsflächen / des Geländes
- Vorhandene Bäume
- Vorhandener Kanaldeckel

I. ZEICHNERISCHE 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 Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete
- GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete
- SO (Sonstige) Sondergebiete
- MU Urbane Gebiete

z.B. SO Großflächiger Einzelhandel mit Angabe zur Verkaufsfläche in Quadratmeter

WR 2WO / WR 2WD Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl z.B. (1.2)
GRZ Grundflächenzahl z.B. 0.8
BMZ Baumassenzahl z.B. BZ 10

Zahl der Vollgeschosse:
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 baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt:
SH Sockelhöhe der Gebäude in Metern über NHN
TH Traufhöhe der Gebäude in Metern über NHN
FH Firsthöhe der Gebäude in Metern über NHN
GH max. maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN
FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
Firstrichtung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 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, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BauGB)
- Fläche 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
- Feuerwehr
- Post
- Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmungen:
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 11 Nr. 4, 11 BauGB)
- Einfahrt - Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, die DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Fernwärme
- Abwasser
- Ablagerung
- Abfall
- KWK Kraft-Wärme-Kopplung
- EE Erneuerbare Energien

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- ö öffentlich
- p privat

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz, Freibad
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz (mit Spielbereichsangabe A, B o. C)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Zweckbestimmung:
- Hafen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.17 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für die Aufschüttungen
- Fläche für die Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Zweckbestimmung:
- E Erholungswald

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn ein Bebauungsplan beschließt (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 6) (§ 9 Abs. 1Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen 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 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:
- Baume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:
- Baume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:
- Baume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:
- Baume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung der 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 G