

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.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### 1.1 Sondergebiet - SO

(§ 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind im Sondergebiet nur zulässig

- eine Apotheke,
- eine Verkaufsstelle von Artikeln des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen) inklusive einer Post- und Paketdienststelle und
- Arztpraxen und sonstige Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Ausnahmsweise können (oberhalb des ersten Vollgeschosses) sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Sondergebiet SO gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen, bei Pultdächern (PD) der obere Dachabschluss. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten, sowie
- 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 Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ein Überschreiten der Baugrenze um 0,25 m gilt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als geringfügiges Ausmaß. Für untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m zulässig, jedoch nur an einer Gebäudeseite und auf einer Breite von höchstens 8 m.

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

#### **4.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

## **B. Nachrichtliche Übernahmen**

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

### **Wasserschutzzone**

Der Änderungsbereich liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlagen „Tannenbusch und Hackenbroich“. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

## **C. Hinweise**

### **Bodenfunde**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen 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 beeinflusst vom Braunkohlentagebau. Gemäß dem vom Rhein-Kreis Neuss geführten Kartenwerk, Umweltkataster, Wasserschutzzonen, Grundwassergleichen, Stand Juni 2003", beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet ca. 36,0 m. Bauliche Vorkehrungen zur

Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Unter dem Vorbehalt der erforderlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern (z. B. über die bereits vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage). Andernfalls kann das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Von-Stauffenberg-Straße eingeleitet werden.

### **Starkregenereignisse**

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

### **Immissionsschutz**

Die Regelung der Anlieferung von Waren und Sendungen im Nachtzeitraum ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

### **Inkraftsetzung**

Mit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 487a „Erweiterung Im Gansdahl II, Teilbereich a“ treten die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 487a „Erweiterung Im Gansdahl II, Teilbereich a“ für diesen Bereich zurück