



**Textliche Festsetzungen,
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen
und Hinweise**

zum Bebauungsplan Nr. 533

- „Nördlich der Rubensstraße“ -

zu den frühzeitigen Beteiligungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Rechtsgrundlagen

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

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Jan. 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist.- in der zurzeit geltenden Fassung-

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Jan. 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist. - in der zurzeit geltenden Fassung -

PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. - in der zurzeit geltenden Fassung -

BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Sept. 2021 (GV. NRW. S. 822) geändert worden ist. - in der zurzeit geltenden Fassung -

GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666ff), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist. - in der zurzeit geltenden Fassung -

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) Nr. 533 folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, unter folgenden Einschränkungen:

1.1.1 Für die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO gilt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

-Wohngebäude sind nicht zulässig in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa).

-Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind zulässig in den Baugebiets(teil)flächen WA11, WA12 und WA13 und ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähig in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa).

-Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich zulässig in den Baugebietsflächen WA11, WA12 und WA13.

-Nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig in den Baugebietsflächen WA11, WA12, WA13 und in den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa), und sind ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig in den Baugebietsflächen WA11 und WA13 und ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

1.1.2 Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO gilt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

-Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausschließlich zulässig in den Baugebietsflächen WA11, WA12 und WA13.

-Anlagen für Verwaltungen sind ausschließlich zulässig in den Baugebietsflächen WA11 und WA13.

1.1.3 Einzelhandelsnutzungen müssen die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses NRW (in der z.Zt. geltenden Fassung) einhalten.

2. Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2.1 Auf den Baugebietsflächen WA6 bis WA13 sind mindestens 40% der neu entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

3. Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 6 BauGB)

3.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebietsteilflächen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit den jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichenerklärung zu entnehmen (Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse).

Ein oberstes Nicht-Vollgeschoss (o N-VG; vgl. § 2 Abs. 6 LBauO NRW) ist nur bei den Baugebietsflächen WA2 bis WA4 zulässig.

3.2 Bei den Baugebietsflächen WA8 bis WA 10 muss das oberste Geschoss zu den Wohnhöfen hin um mind. 3,0 m zurückspringen.

3.3 In den Baugebietsflächen WA1 bis WA5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

(Anm.: Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen sind vorgesehen für die spätere Entwurfsfassung des BP).

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

4.1 Festgesetzt wird „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO für die Baugebietsteilflächen WA1 bis WA5.

Die zulässigen Hausformen in den Baugebietsteilflächen sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

- 4.2 Festgesetzt wird „geschlossene Bauweise“ (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO für die Baugebietsteilflächen WA6 bis WA13.
- 4.3 Zugelassen werden kann ein Vortreten über die dargestellten Baugrenzen ausnahmsweise für:
-Balkone, Loggien und Altane sowie Aufzugsanlagen bis zu einem Maß von max. 2,0 m Tiefe,
-Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von max. 3,0 m Tiefe.
Die vortretenden Bauteile dürfen dabei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
Die Ausnahme gilt nicht in Richtung der in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen (s. Festsetzung B.4.1).
- 4.4 Zugelassen werden kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den dargestellten Baulinien ausnahmsweise zum Zweck der Gliederung der Fassade bis zu einem Maß von maximal 1,0 m Tiefe. Die vor- und/oder zurücktretenden Bauteile dürfen dabei insgesamt nicht mehr als ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Ausnahme des Vortretens gilt nicht in Richtung der in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen (siehe Festsetzung B.4.1).
- 5. Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sowie sonstige bauliche Nebenanlagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- 5.1 Die für die Bauvorhaben nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen für Gemeinschaftsgaragen“ (GGa) unterzubringen, zwei davon als eigenständige Signaturen und eine integriert in die Baugebietsteilfläche WA12.
- 5.2 Garagen, Carports, und Kfz-Stellplätze (gem. §12 BauNVO und als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO) sind innerhalb der Baugebietsteilflächen WA1 bis WA 13 ausgeschlossen, sowohl oberhalb als auch unterhalb der Geländeoberfläche.
Ausgenommen hiervon sind in/an dem Baublock mit der Ziffer WA 12 die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Stellplätze (St) und die im Baufenster integrierte Gemeinschaftsgarage (GGa).
- 5.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können auf den Baugebietsflächen einzelne Stellplätze für Pflegedienste und behinderte Personen. Bedarf und fehlende anderweitige Verortbarkeit derartiger Stellplätze sind bei Antragstellung nachzuweisen.
- 5.4 Die Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt:
- Müllbehälter für die Baugebietsflächen WA6 bis WA13 sind auf den dafür in der Planzeichnung eingetragenen Standplätzen (eigene Signatur „Abfall“) unterzubringen. Ansonsten ist dort das Aufstellen von Müllbehältern auf den Freiflächen der Baugrundstücke unzulässig.
- Zulässig ist pro Baugrundstück eine (1) bauliche Nebenanlage mit max. 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume (gem. § 6 Abs. 8 Ziff. 1 BauO NRW, z.B. Abstellschuppen), allerdings nicht in den in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen (s. Festsetzung B.4.1). Im Übrigen muss die Nebenanlage den Anforderungen der BauO NRW entsprechen.
- Unzulässig sind gebäudeunabhängige Solaranlagen.

- Zulässig sind Flächen für das Abstellen von Fahrrädern. In den zeichnerisch dargestellten „Vorgarten“-Flächen gilt dies nur bei Einhaltung der zugehörigen Festsetzung B.4.1 (s.u.).

- 5.5 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind; dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1 a Anwendung findet. Satz 1 gilt insbesondere auch für die Flächen, innerhalb derer die Gemeinschaftsgaragen geplant sind; ausgenommen sind die in der Planzeichnung dargestellten, zu bepflanzenden „Vorgarten“-Flächen.

Nachbarliche Interessen dürfen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche oder stadtgestalterische Zielsetzungen, dürfen keine Bedenken bestehen.

6. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 An den mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Verkehrsflächenabschnitten dürfen keine Zufahrten von der Straßenverkehrsfläche zu den angrenzenden Baugebietsflächen und keine Ausfahrten auf die Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

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

- 7.1 Entlang der südöstlichen Begrenzung des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück Gemarkung Dormagen; Flur 19, Fl.-St. Nr. 521 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Planzeichen-Signatur „GFL“) zu Gunsten der Stadt Dormagen, der Ver- und Entsorgungsträger und deren Beauftragter sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einzutragen. Der belastete Flächenstreifen ist von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die dort verlegte Leitungen oder deren Zugänglichkeit beeinträchtigen könnten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch Lärmeinwirkung der umgebenden Verkehrsanlagen, Bahnstrecke Köln-Neuss (südwestlich angrenzend), Kreisstraße K12 (nordwestlich) und Haberlandstraße (Ortsdurchfahrtsstraße, nordöstlich), werden die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) im Bebauungsplangebiet flächig überschritten (für WA-Gebiete: tagsüber 55 dB(A), nachts -für Verkehrslärm- 45 dB(A)). Diesbezüglich sind nachfolgende aktive und passive Schallminderungsmaßnahmen zu treffen:

8.1 Aktiver Schallschutz

- 8.1.1 Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist auf der durch Signatur für Schallschutzmaßnahmen und Planeinschrieb „Lärmschutzwall“ gekennzeichneten Teilfläche, integriert in die dortige öffentliche Grünfläche, eine aktive Lärmschutzeinrichtung in Richtung der angrenzenden Bahnstrecke Köln-Neuss zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Kronenhöhe des Walls hat mindestens 47,6 m über NHN zu betragen.

8.1.2 Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind die durch Signatur für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Baukörper als aktive Lärmschutzeinrichtung in Richtung der Kreisstraße K12 zu errichten und dauerhaft so zu erhalten. Ferner sind dort mit gleicher Signatur versehene Lücken zwischen den Baukörpern vom Bauträger jeweils durch eine Verglasung mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über Baugeländehöhe zu schließen.

8.2 Passiver Schallschutz

Zum Schutz von Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 (-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:
 $R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches (LPB) festgesetzt. Es gilt die folgende Zuordnung:

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (gemäß Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
III	65
IV	70
V	75

Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber), sind mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass

- der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudkörper und / oder aktiver Schallschutzmaßnahmen am / im Plangeltungsbereich tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, oder
- der Nachweis geführt, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs ausreichend ist,

ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w, ges}$ zulässig und auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann im Einzelfall verzichtet werden.

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien in durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Vor Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde ein Nachweis über die Einhaltung des Schallschutzes vorzulegen (Schallschutzberechnung nach DIN 4109).

- 8.3 Die drei Quartiersgaragen sind so zu planen und baulich umzusetzen, dass das abgestrahlte Schallemissionskontingent die Richtwerte nach der TA-Lärm einhält. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Quartiersgaragen zu erbringen.
- 8.4 Der vorgesehene Einzelhandelsmarkt (in Baugebietsteil WA12) ist so zu planen und baulich umzusetzen, dass die verursachten Schallemissionen die Richtwerte nach der TA-Lärm einhalten. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren für den EZH-Markt zu erbringen.

9. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

- 9.1.1. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm von Bäumen durch die Baumaßnahmen geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.
- 9.1.2 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.
Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.
- 9.1.3 Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

9.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(aus der Artenschutzvorprüfung Stufe I)

9.2.1 Vermeidungsmaßnahme V1

Die Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Planflächen (Entfernen der Vegetation) müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h., außerhalb des Zeitraums 1. März bis 31. September.

9.2.2 Verminderungsmaßnahme V2

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

9.2.3 Verminderungsmaßnahme V3

Die potentiell beanspruchten Gehölzbestände im Plangebiet müssen vor Beginn von Rodungsarbeiten auf das Vorkommen von Baumhöhlen und deren Besatz mit Fledermäusen hin untersucht werden. Beim Verlust von Baumhöhlen oder Nistkästen muss ein Ausgleich erfolgen, um einen Ausweichlebensraum zu schaffen.

9.2.4 Maßnahme V4

Bei Verwendung großer Glasflächen an den zukünftigen Gebäudefassaden ist ein sachverständiger Gutachter einzubeziehen, um ein erhöhtes Risiko für den Vogelschlag zu vermeiden.

Anm.: Ggf. erforderliche weitere, konkrete Maßnahmenfestlegungen (zu Vermeidung, Minderung, Funktionserhalt, vorgezogener Ausgleich) werden nach Erstellung der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II („ASP II“) bis zur Entwurfsfassung des BP ergänzt.

9.3 Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Durchführungsbestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25a BauGB)

9.3.1 Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann bei Bedarf um bis zu 5m abgewichen werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume muss (mindestens) eingehalten werden.

9.3.2 Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Stellplätze (St) ist pro angefangener sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche), als Hochstamm, Mindestumfang 18-20 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche am Standort), anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anm.: Die Maßnahmenfestlegungen werden nach Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) bis zur Entwurfsfassung des BP ergänzt, dto. die zugehörigen Durchführungsbestimmungen.

10. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

10.1 Die Dachflächen der innerhalb der Baufenster gelegenen Gebäude sind zu mindestens 50 % Flächenanteil mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Verpflichtung zur extensiven Dachflächenbegrünung -unter Festsetzungsziffer B.2.- bleibt davon unberührt. Die Anlagen müssen um mindestens 0,5 m von der Attika zurückversetzt werden. Im Übrigen müssen sie den Anforderungen der BauO NRW und den brandschutztechnischen Bestimmungen entsprechen.

B. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

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

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Zulässig sind nur Flachdächer (FD), mit einer Dachneigung von max. 5°.

2. Dach- und Fassadenbegrünung

- 2.1 Dachflächen sind mit standortgerechter 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 von der Dachbegrünung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten; diese Elemente sind zusammen nur auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig (*und ausdrücklich erwünscht*). Brandschutztechnische Bestimmungen sind zu beachten.

3. Fassadengestaltung

- 3.1 Als Farbgebung der Fassadenmaterialien sind nur helle, die Sonneneinstrahlung reflektierende Farbtöne zulässig.
(Anm.: *Genauere Festlegung anhand Gestaltungsleitfaden bis zur Entwurfsfassung des BP*)

4. „Vorgarten“-Flächen

- 4.1 Die in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur dargestellten „Vorgarten“-Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell- oder Aufstellflächen genutzt werden. Sie dürfen ferner nicht überkragend überbaut, befestigt, versiegelt, abgedichtet oder als Kies-/Stein-/Splittflächen (sog. „Schottergärten“) hergerichtet werden. Ausgenommen von Absatz 1 sind Standplätze für -private- Müllbehälter in einer Größe von jeweils max. 2 m² auf den Grundstücken der Baugebietsteilflächen WA2 und WA3. Ausgenommen von Absatz 1 sind erforderliche Gebäudezugänge in einer Breite bis zu 1,5 m. Ausnahmsweise zugelassen werden können darüberhinausgehende Fahrrad-Abstellflächen, soweit der Bedarf und mangelnde anderweitige Verortbarkeit bei Antragstellung nachgewiesen werden können. Die „Vorgarten“-Flächen sind ansonsten flächendeckend landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. (Anm.: *Konkrete Bepflanzungsfestsetzung anhand Gestaltungsleitfaden bis zur Entwurfsfassung*)

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen der Baugrundstücke in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung, sind nur in Form von lebenden Hecken standortgerechter Laubgehölze und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Auf der grundstückszugewandten Seite dieser Bepflanzung sind ergänzend nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m Höhe über vorhandener Geländeoberfläche zulässig. Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzbretterzäune, Holzflechtzäune, Matten- oder Folienbespannungen, künstliche Rankpflanzenimitationen etc.) sind in diesen Bereichen nicht zulässig.
- 5.2 An den in Richtung der Kreisstraße K12 gelegenen nordwestlichen Baugebietsbegrenzungen ist das Anlegen von Grundstückseinfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen. Die Zu-

gänglichkeit der in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur versehenen Grundstücksgrenzen für die Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte darf nicht eingeschränkt werden.

6. Eingrünung Müllbehälter

- 6.1 Die Standplätze für Müllsammelbehälter (Signatur: „Abfall“) und für Müllbehälter in den Vorgärten der Grundstücke der Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 sind mit Hecken abzapflanzen. Alternativ können auch Pergolen oder Holzgitter mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen als Eingrünung angelegt werden.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Das Aufstellen und Anbringen betriebsfremder Werbeanlagen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Fassadenflächen des untersten Vollgeschosses zulässig. Die Höhe (d.h. das senkrechte Maß) der Werbeanlagen darf 0,8 m nicht überschreiten.
An Fassadenflächen der Obergeschosse oder von Nichtvollgeschossen sowie an/auf Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig.
- 7.2 Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig: Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren, Monitore aller Art mit einer Anzeigefläche, angestrahlte Anlagen mit bewegter Lichtquelle oder Helligkeitsänderung, Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen, Fahnenmaste und Werbepylone.

8. Beleuchtungsanlagen in Richtung Kreisstraße

- 8.1 Bei den in Richtung Kreisstraße K12 gelegenen nordwestlichen Baugebieten sind Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb der Gebäude so zu gestalten oder abzuschirmen, dass keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der K12 entsteht.

C. Kennzeichnungen

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN (bzw. den Teilen 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des jew. Bauwerks- bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu beachten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Anbaubeschränkungszone Kreisstraße

Entlang Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten gilt gemäß § 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) eine sog. „Anbaubeschränkungszone“ von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (s. nachrichtliche Darstellung durch eine Signatur in der Planzeichnung). Hier bedürfen Bau- und sonstige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert, anders genutzt oder über Zufahrten / Zugänge angeschlossen werden sollen.

Auch insgesamt sind die gesetzlichen Vorgaben des StrWG NRW zu beachten. Beeinträchtigungen der nördlich verlaufenden Kreisstraße K12 und der dortigen Verkehrsteilnehmer, z.B. durch Beleuchtungsanlagen, sind zu vermeiden.

Im Übrigen sind Anlagen der Außenwerbung am Verlauf von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten baulichen Anlagen gleichgestellt und in einer 20m-„Werbeverbots“-Zone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig.

2. Geplante Rad-/Fußwege und Mulden in Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind die dort geplanten Verläufe von Rad- und Fußwegen sowie die Mulden zur Niederschlagswasserbeseitigung nachrichtlich durch Strichlinien angedeutet. Die spätere bauliche Umsetzung der Grün- und Parkanlagen erfolgt gemäß einer noch zu erstellenden konkreten Tiefbautechnischen Genehmigungs- und Ausbauplanung.

3. Wasserschutzgebiet „Auf dem Grind“

Das BP-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“ der Niederrheinisch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 06.03.2003 sind zu beachten und einzuhalten. Eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ist zu vermeiden.

E. Hinweise

1. Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise oder Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

2. Kampfmittel

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen me-

chanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe empfohlen.

3. Baugrunduntersuchung

Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020; DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

4. Grundwasser

Bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen (z.B. Abdichtung) zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde oder Befunde sind der Stadt Dormagen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW sind zu beachten. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Starkregenereignisse

Nach der Beikarte Risikogebiete HQ_{Extrem} zum neuen FNP ist das Plangebiet hiervon nicht betroffen. Im Falle eines extremen Starkregenereignisses könnten allerdings gemäß Hinweiskarte für Starkregen in NRW auf den Baugebietsflächen in -bisher noch, bis zur anstehenden Geländemodulation- vorhandenen Mulden Wasserstände über der (bisherigen) natürlichen Geländeoberfläche auftreten, in einer Mulde im Norden bis zu ca. 1,3 m, an weiteren Senken bis zu ca. 0,85 m. Die Hinweiskarte für Starkregen in NRW ist zu beachten; sie kann beim Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) und beim Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV eingesehen werden.

7. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einem auf dem Baugrundstück gelegenen Regenwischenspeicher zu sammeln (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen.

8. Straßenendausbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betonrückenstützen der Randsteine sich auf den angrenzenden Baugrundstücken befinden werden. Bis zum Straßenendausbau ist ein Arbeitsstreifen von 0,30 m freizuhalten.

9. Haustechnische Anlagen

Sollten auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luftwärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

10. Vorhandene Leitungen

Vorhandene zu erhaltende Leitungsverläufe im Plangeltungsbereich (und den angrenzenden Verkehrsflächen) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass im Zuge der Baumaßnahmen Beschädigungen an Leitungen vermieden werden. Die Ausführenden haben sich vor Baubeginn in deren genaue Lage einweisen zu lassen.

Stand:
Vorentwurf, Febr. 2023