

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.

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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen nicht zulässig.

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 Wandlänge betragen.

Sichtschutz

An der gemeinsamen Grenze aneinander gebauter Häuser sind an der Gebäuderückseite Sichtschutzblenden 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 und deren Zufahren 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. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden könnten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

D. Hinweise

Bodenschutz und Bodenfunde

Gemäß den gesetzlichen Anzeigepflichten ist bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten könnten sein: geruchliche und/oder farbliche Veränderungen, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

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.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Auf dem Grind“. Die Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003 ist zu beachten. Für den Vollzug der erforderlichen Genehmigungen und Befreiungen ist die untere Wasserbehörde zuständig.

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). Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch bis in durchgängig versickerungsfähige Tiefen bis maximal 3 m Tiefe erforderlich. Hierzu ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss einzuholen.

Starkregenereignisse

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.