



SATZUNG

Die Stadt Dormagen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung - i. V. mit § 35 Abs. 6 BauGB die nachfolgende

Außenbereichssatzung „Blechnhof“

- § 1. Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt innerhalb der Gärtnereisiedlung im Stadtteil Deilhoven. Er gliedert sich in die Teilbereiche 1 - 8. Maßgebend ist der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss festgesetzte räumliche Geltungsbereich.
- § 2. Art der baulichen Nutzung**
(§ 35 (6) BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird in den räumlichen Geltungsbereichen 1 - 8 der Außenbereichssatzung wie folgt bestimmt:
- 2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche 1 - 8 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB. Den nachfolgend genannten Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Errichtung oder Verfestigung einer Spaltveränderung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).
Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung, und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.
- 2.2 Die Anwendung des § 35 (1) BauGB bleibt von der Satzung unberührt.
- § 3. Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird in den räumlichen Geltungsbereichen 1 - 8 der Außenbereichssatzung wie folgt bestimmt:
- 3.1 Grundflächenzahl
(§ 18 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)
Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung, und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, dürfen eine Grundflächenzahl (GRZ, F) von 0,25 nicht überschreiten. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ (GRZ 2) von 0,4 überschritten werden.
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
In den räumlichen Geltungsbereichen 1 - 8 der Satzung wird die Zahl der Vollgeschosse für die Errichtung von Wohngebäuden bzw. der Umbau oder die Erweiterung von Gebäuden zu Wohnzwecken auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt.
Das zulässige Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen in allen Geltungsbereichen mit einem Nichtvollgeschoss (NV) im baurechtlichen Sinne gemäß § 2 Abs. 5 BauNVO überbaut werden. Bei der Errichtung von Flachdächern (FD) oder Pultdächern (PD) muss das NV gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m zurückgezogen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein unter Grundes Gebäude (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.
- 3.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
In den räumlichen Geltungsbereichen 1 - 8 der Satzung darf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen 7,00 m nicht überschreiten. Höhenbegrenzungen (Höhenbegrenzungspunkte) ist/ sind die Höhenangabe(n) der einzelnen Geltungsbereich in der Planzeichnung zugeordneten Kanaldäcke(n) (z. B. „KD 1 für Kanaldäcke 1“).
- 3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den räumlichen Geltungsbereichen 1 - 8 der Satzung ist die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf eine Wohn-/Einzelzuhause begrenzt.
- § 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
4.1 überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Abs. 5 BauNVO)
In den Geltungsbereichen 1 - 8 der Satzung ist die Errichtung bzw. der Umbau oder die Erweiterung von Gebäuden zu Wohnzwecken nur auf den mit einer Schraffur gekennzeichneten Flächen zulässig.
In Abtrotzung mit der Genehmigungsbefugnisse können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, abweichend vom Gebäudebestand und unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen (BauO NRW) auch an anderer Stelle auf dem Grundstück zugelassen werden.
- 4.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
In den Geltungsbereichen 1 - 8 der Satzung sind in den mit einer Schraffur gekennzeichneten Flächen nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Dazugehörige notwendige Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO, können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise auch außerhalb der mit einer Schraffur gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- § 5. Flächen/ Maßnahmen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Durch bauliche Maßnahmen ausgeglichene Eingriffe in Landschaft und Natur sind ausgleichende. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu ermitteln und festzulegen.
- § 6. In Kraft treten**
Die Außenbereichssatzung „Blechnhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Diese Planungsgrundlage ist aufgrund erweiterter Vermessung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasterachiv und der Ortskarte überein.

Stand vom

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassereingangsanlage "Tannenbruch" sowie "Hackenbroich". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

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

Bodenfunde
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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 DSchG.

Bodenschutz
Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
• geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt würden, z. B. durch die Versackung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
• strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Anfallen.

Kampfmittel
Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Brennstoffbehälter, Munition o.ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Entwässerung
Schmutzwasser:
Die häuslichen Schmutzwässer der zusätzlichen Bebauung, können in die vorhandene Mischwasserkanalisation der „Blechnhof“ eingeleitet werden.

Niederschlagswasserabfuhr
Ein weiterer Anschluss von befestigten Flächen an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser der zusätzlichen Bebauung muss auf dem Privatgrundstück versickert werden. Dabei dürfen die Niederschlagswässer nicht in den Pletschbach geleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bzw. Einleitung auf dem Privatgrundstück ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Grundwasser/ Baugrundverhältnisse
Ein großer Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Auenbereich. Der Grundwasserspiegel im Plangebiet ist abgrenzt. Der mittlere Grundwasserstand beträgt zwischen 1,30 m und 2,00 m Tiefe. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen. Art und Umfang der Vorkehrungen sind nach entsprechenden Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Löschwasser:
Zur Löschwasserversorgung wird ein Mindestbedarf von 800 bis 1600 l/min als öffentlicher Grundschutz bestehen (kommunale Aufgabe). Die übrige Versorgung für den je nach Brandlast erweiterten privaten Objektschutz muss der jeweilige Bauherr selbst realisieren (etwa durch einen Löschbehälter, eine Zisterne o.ä.) und im Baugenehmigungsverfahren nachweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. „DVGW“. Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Starkregenereignisse
In Falle eines extremen Starkregenereignisses können die Hochkarten für Starkregen in NRW in Teilen des Plangebiets Wasserhöhen von 0,10 m bis 1,0 m (Bereich Pletschbach) auftreten. Die Hochkarten können beim Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) und beim Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV eingesehen werden.

Erdbebenzone
Der Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergundklasse 2, Baugrundklasse C.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Erklärungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze.
- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384) geändert worden ist. - in der zurzeit geltenden Fassung -
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. - in der zurzeit geltenden Fassung -
- PlanvZ 90 Platzanweisung vom 18. Dezember 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 Baugesetzbuch für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbaugesetzbuch 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, 2018 S. 421)
- GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 660ff) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- LWG NRW Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen, vom 25.06.1995 (GV. NRW, S. 526) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2042) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- DSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. März 1980 (GV. NRW, S. 226, 716)
- WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit 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.

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

Außenbereichssatzung
- Blechnhof -
ENTWURF

Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung : Hackenbroich
Flur : 15

Blatt: 1
Maßstab 1 : 1500
Stand : November 2023

Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 Ohne Maßstab

