

**AUßENBEREICHSSATZUNG
- Blechhof -**

zur öffentlichen Auslegung



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 „Blechhof“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt innerhalb der Gärtnereisiedlung im Stadtteil Delhoven. Er gliedert sich in die Teilbereiche 1 - 8. Maßgebend ist der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss festgesetzte räumlichen Geltungsbereich im nachfolgenden Übersichtsplan.



§ 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 Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung 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 iSd. § 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

(§ 16 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 iSd § 14 BauNVO, dürfen eine Grundflächenzahl (GRZ 1) 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

(§ 16 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 Gebäude zu Wohnzwecken auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Das zulässige Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen in allen Geltungsbereichen mit einem Nichtvollgeschosses (NV) im baurechtlichen Sinne gemäß § 2 Abs.5 BauO NRW) 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 zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein unter geordnetes Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 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. Höhenbezugspunkt(e) ist/sind die Höhenangabe(n) der dem einzelnen Geltungsbereich in der Planzeichnung zugeordneten Kanaldeckel (z. B. „KD 1 für Kanaldeckel 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 Wohneinheit/Einzelhaus begrenzt.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 überbaubare Grundstücksflächen

(§ 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 Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, abweichend vom Gebäudestandort 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 iSd der §§ 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. 1a BauGB)

Durch bauliche Maßnahmen ausgelöste Eingriffe in Landschaft und Natur sind auszugleichen. 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 „Blechhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

I Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Tannenbusch" 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 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 DSchG

Bodenschutz

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten 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 Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Kampfmittel

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. 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 bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Entwässerung

a) Schmutzwasser:

Die häuslichen Schmutzwässer der zusätzlichen Bebauung, können in die vorhandene Mischwasserkanalisation der „Blechhofsiedlung“ eingeleitet werden.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Ein weiterer Anschluss von befestigten Flächen an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser der zusätzlichen Bebauung muss auf den Privatgrundstücken 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 abgesenkt. Der mittlere Grundwasserflurabstand 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 Mindest-Bedarf 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 Bauträger selbst realisieren (etwa durch einen Löschteich, eine Zisterne o.a.) 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

Im Falle eines extremen Starkregenereignisses können gemäß Hinweiskarten für Starkregen in NRW in Teilen des Plangebiets Wasserhöhen von 0,10– max. 1,0 m (Bereich Pletschbach) auftreten. Die Hinweiskarten 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, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.