BP 454

Klosterstraße L 280

Reithalle

Do 482.00

Do 483.00

Do 484.00

Do 478.00

Ölgumbenweg

Schutzzone Aue

Schutzzone Wald

Flächen für gartenbauliche Erzeugung
(Erwerbsgärtnereien)

W III A

Flur 1

Flur 15

Bahnweg

Tank

5.00

35.00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- Hauptgebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete
- GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete
- SO Sondergebiete

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): WR 2Wo, WA 2Wo

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- GFZ Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0.4
- BMZ Baumassenzahl z.B. 3.0
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe bauliche Anlage in ..... m über einem Bezugspunkt (BZP) als Höchstmaß

- TH Traufhöhe [Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand/Dachhaut]
- GH Gebäudehöhe [Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der oberen Dachbegrenzungslinie]

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schulturnhalle
- Schule
- Feuerwehr
- Post
- Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 11 Nr. 4, 11 BauGB

- Einfahrt - Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Fernwärme
- Abwasser
- Ablagerung
- Abfall

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- ö öffentlich
- p privat

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz (mit Spielbereichsangabe A, B o. C)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

Zweckbestimmung

- H Häfen
- Umgr. von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung

- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

§ 9 Abs. 1 Nr.17 BauGB

- A Flächen für die Aufschüttungen
- G Flächen für die Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung

- E Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

- Umgr. von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauG

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgarage
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen

- Spielplatz

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

z.B. HOTEL

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Bei schmalen Flächen
- Gr Gehrecht
- Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht
- Umgr. der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzzonen
- Gestrichen

- Umgr. der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB z.B. Schutzzone Wald, Aue

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind § 6 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB
- DO 82 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltproblematischen Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB z.B. DO 82

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung

- III a z.B. Wasserschutzzone III a

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 Abs. 6 BauGB § 172 Abs. 1 BauGB

- D Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

- Kernbereich
- Aussenbereich

RECHTSGRUNDLAGEN

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

GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV.NRW. S.380)
-in der zur Zeit geltenden Fassung-

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)
-in der zur Zeit geltenden Fassung-

BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132),zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)
-in der zur Zeit geltenden Fassung-

PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i. d. F. d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S.58)

BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)
-in der zur Zeit geltenden Fassung-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr 18a BauGB wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Gartenbauliche Erzeugung" (Erwerbsgärtnereien) festgesetzt. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise artverwandte land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe des Landschaftsbaus zugelassen werden. Hobbymäßige Tierhaltung ist im Plangebiet zulässig, davon ausgeschlossen sind Zuchtbetriebe und Intensivtierhaltung.

Für das Bebauungsplangebiet gelten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 5000 qm pro Wohnung und Wohngebäude festgesetzt. Im Einzelfall kann die Zahl der zulässigen Wohnungen um 1 WE erhöht werden, wenn dieses zum Erhalt bestehender privilegierter Nutzungen erforderlich ist.

Im übrigen richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Kriterien des § 35 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Bebauung "Am Chorbusch" (Kernbereich) richtet sich nach den Maßgaben des § 35 Abs. 4 Nr. 2a - d BauGB.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden vom Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Grundwasser / Baugrundverhältnisse

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 im Ausenbodenbereich grundsätzlich zu berücksichtigen. Art und Umfang lassen sich erst nach entsprechenden Baugrunduntersuchungen festlegen.

4. Entwässerung

Die Form der Niederschlagsentwässerung wird einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenhemigungsverfahrens festgelegt; hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein- Kreis Neuss einzuholen.

5. Landschaft und Natur

Durch bauliche Maßnahmen ausgelöste Eingriffe in Landschaft und Natur sind auszugleichen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu ermitteln und festzulegen.

6. Altablagerungsbereiche

Im Falle von Erdbaumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altablagerungsbereiche hat eine Abstimmung mit dem Rhein- Kreis Neuss "Untere Bodenschutzbehörde", zu erfolgen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 214 Abs. 4 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" vom 25.04.2012 rückwirkend am 20.03.2008 als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den 26.04.2012 — Der Bürgermeister i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

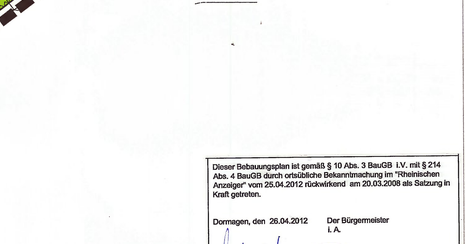
Mittendrin : Im Leben
Dormagen

STADT DORMAGEN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 454 "Blechhof"

KREIS NEUSS
GEMARKUNG : Hackenbroich
FLUR : 15

. AUSFERTIGUNG
M. 1 : 2000



ÜBERSICHTSPLAN

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss vom 01.08.2000 Kontroll - Nr. R 84/00 vervielfältigt durch die Stadt Dormagen

DER BÜRGERMEISTER
FACHBEREICH STÄDTEBAU

Diese Planungsgrundlage ist aufgrund einwandfreier Vermessung enstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katastemachweis und der Örtlichkeit überein.

Stand vom 28.03.2006 ..... den.....
Dipl.-Ing. A. Lamberty, Öff. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Planung
Der Bürgermeister

Dormagen, den 02.06.2006
I. A.
Albrecht
Fachbereichsleiter Städtebau

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dormagen, den 02.06.2006 — Der Bürgermeister i. A.
Dipl.-Ing. A. Lamberty, Öff. best. Vermessungsingenieur
ÖbVI Kappen/ Lamberty

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Planungs-, und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen vom 01.06.2006 aufgestellt worden.

Ausgefertigt
Dormagen,den 02.06.2006 — Der Bürgermeister
Albrecht
Fachbereichsleiter Städtebau

Die Bekanntmachung der Offenlage ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Stadt Dormagen vom 20.06.2007 bis 28.08.2007 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 28.06.2007 bis 27.07.2007 im Fachbereich Städtebau der Stadt Dormagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 30.07.2007 — Der Bürgermeister
Marenberg
Produktverantwortliche Bauleitplanung

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Stadt Dormagen vom ..... bis ..... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... im Fachbereich Städtebau der Stadt Dormagen gem. § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den ..... — Der Bürgermeister
I.A.
Marenberg
Produktverantwortliche Bauleitplanung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem § 7 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. 2005 S. 306) -in der zurzeit geltenden Fassung - vom Rat der Stadt Dormagen am 18.12.2007 als Satzung beschlossen worden.

Dormagen, den 15.07.2008 — Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 16.02.08 bis 29.02.08 an der Bekanntmachungstafel zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. 2005 S. 306) -in der zurzeit geltenden Fassung - vom Rat der Stadt Dormagen am 18.12.2007 als Satzung beschlossen worden.

Dormagen, den 25.03.2008 — Der Bürgermeister
I.A.
Marenberg
Fachbereichsleiter Städtebau