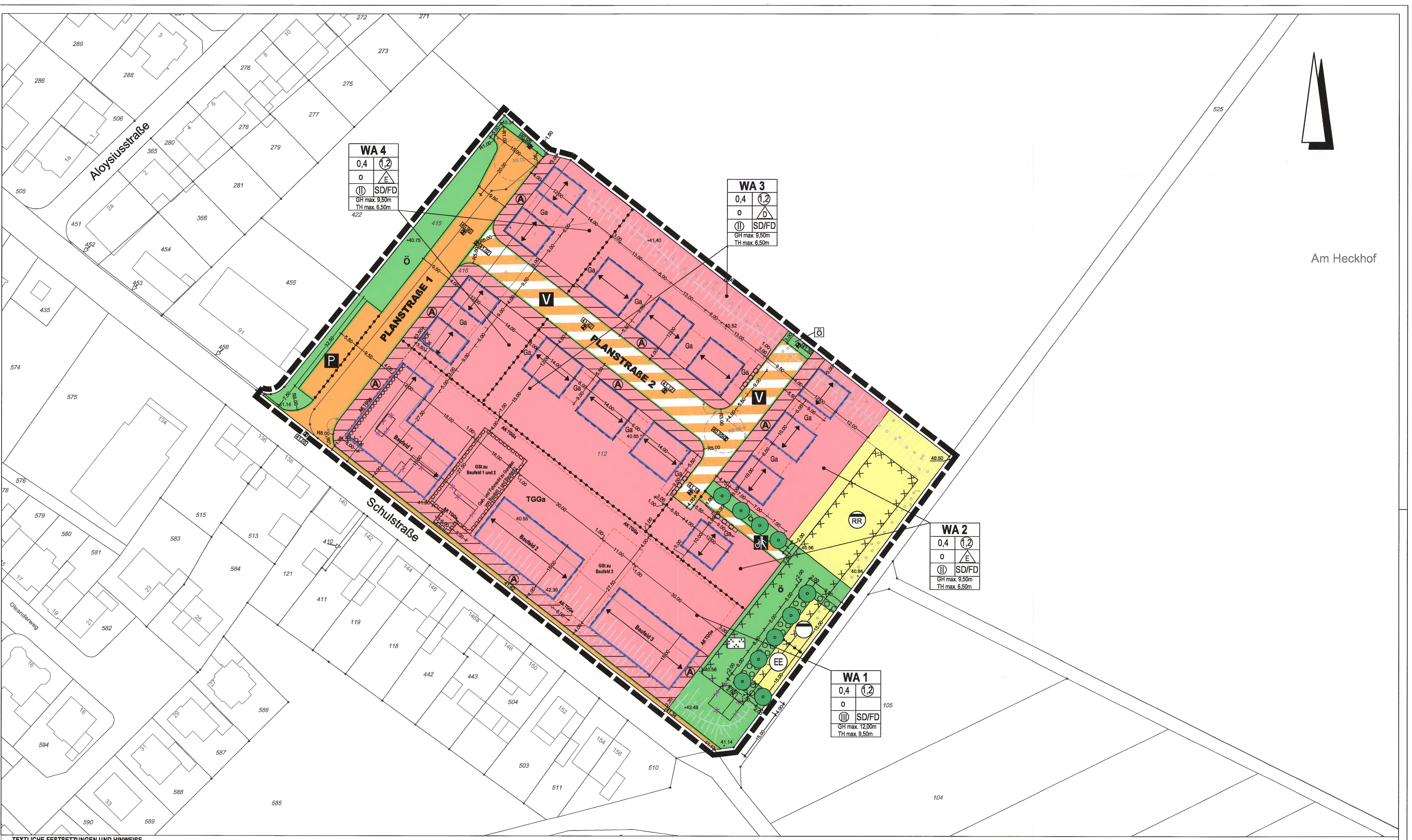


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gliederung des Allgemeinen Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im WA 1 sind allgemein zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

2.1 Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.2 Im WA 1 sind oberirdische Stellplätze nur in den mit „GSt" gekennzeichneten Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen, entsprechend der gewählten Baufeldzuordnung zulässig.

2.3 Im WA 1 ist innerhalb der mit „AK TGGa" gekennzeichneten Fläche die Errichtung von vollversenkten Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind in der mit „A" festgesetzten Flächen (sog. Vorgartenbereich) nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle zulässig.

3.2 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind gemäß § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig:
- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Trafostationen,
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen,

sofern im Hinblick auf städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

4. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:
- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4.2 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

4.3 Im WA 1 gilt als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen die in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegebene mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Schulstraße (Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück).

4.4 Im WA 2, WA 3, und WA 4 gilt als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen die in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegebene mittlere Höhenlage der Ausbauplanung der jeweils an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück). Für die im WA 3 zulässigen Doppelhäuser gilt hierbei der Mittelwert aus den beiden Grundstückshälften.

4.5 Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Geländehöhen der Baugrundstücke im Plangebiet auf die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuschütten.

5. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 0,6 betragen.

5.2 Im WA 1 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen (TGGa) nicht mitzurechnen.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

6.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:
- überdachte Hauseingänge,
- Treppenanlagen,
- auskragende Erker,
- Altane,

bis zu einem Maß von maximal 1,50 m zugelassen werden. Die Gesamtbreite der Vorbauten darf - unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe - 1/3 der Länge der betroffenen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Das Vortreten von Balkonen kann bis zu einem Maß von maximal 2,00 m zugelassen werden.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

7.1 Im WA 2, WA 3 und WA 4 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 1 Wohneinheit/ Hauseinheit begrenzt.

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

8.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegel II der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) zu erfüllen.

8.2 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 werden für alle Gebäudefronten die an den Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90 Grad zu diesen stehen, Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche II gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume 1) und ähnliches
		erf. R'_{w} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

8.3 Im WA 1 ist in dem mit xxxx gekennzeichneten Bereichen der Einbau von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen an Gebäudefronten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW, nicht zulässig. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

8.4 Bei Verwendung einer Schmutzwasserentsorgungspumpe auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser", darf deren Schallleistungspegel einen Wert von Lw = 70 dB(A) nicht überschreiten.

8.5 Die Befüllung von Behältnissen zur Bevoratung von Biomasse (Holzpellets, etc.) darf auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien" nur tagsüber im Zeitraum zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr in einem Zeitraum von max. vier Stunden erfolgen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9.1 Bepflanzung der Baugebiete
Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die mit „A" gekennzeichneten Flächen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen, den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sowie den erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge als Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung der Flächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen
9.2.1 In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Zuge des Straßenausbaus mindestens 8 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Alternativ ist auch die Pflanzung von 6 Heckenpflanzen zulässig. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.3 Dachbegrünung
9.3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. IV. Hinweise)

9.3.2 Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen (s. IV. Hinweise).

9.3.3 Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

10. Gestalterische Festsetzungen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 86 BauO NRW)

10.1 Einfriedungen
Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind innerhalb der mit „A" gekennzeichneten Flächen Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (sog. Vorgartenbereich) nicht zulässig. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

10.2 Baukörpergestaltung
10.2.1 Im WA 3 sind Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den hier festgesetzten Baugrenzen (vordere Gebäudefluchten) ist nur von untergeordneten Gebäudeteilen zulässig (s. a. Festsetzung Nr. 6.1).

10.2.2 Im WA 3 dürfen die Außenwände der Doppelhaushälften entlang der mit „A" gekennzeichneten Flächen nicht zurückspringen.

10.3 Dächer/ Dachaufbauten
10.3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Dachaufbauten in zweiter Dachebene (Spitzboden) unzulässig.

10.3.2 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 15° und Satteldächer (SD) mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

10.3.3 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen Zwerchgiebel die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln und die die Wirkung von Dachgauben haben die zulässige Traufhöhe bis zu max. 1,50 m überschreiten. Die Gesamtbreite darf dabei unter Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NRW 1/3 der Länge der betroffenen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

10.3.4 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 müssen Obergeschosse die in Form eines abschließenden Staffelgeschosses ausgebildet werden gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschritten werden darf. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil ist zulässig.

11. Entwässerung
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG und § 55 WHG)

11.1 Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im WA 1 ist der *„Versorgungsfläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser"* zuzuführen und in Form einer zentralen Versickerungsanlage über die oberirdische Bodenschicht zu versickern. Die Vorgaben des von HYDR.O. Geologen und Ingenieure (2017) erstellten hydrogeologischen Gutachens *„Boden- und Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Bewertung und Entwässerungskonzept Projekt-Nr. 17017"*, Stand 07.11.2017 sind zu beachten.

11.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplatzflächen (GSt) im WA 1 auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Vorgaben des von HYDR.O. Geologen und Ingenieure (2017) erstellten hydrogeologischen Gutachens *„Boden- und Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Bewertung und Entwässerungskonzept Projekt-Nr. 17017"*, Stand 07.11.2017 sind zu beachten.

11.3 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein Kreis Neuss zu beantragen.

12. Ausgleichsflächen
(§1a BauGB)

12.1 Der durch den Eingriff ausgelöste Ausgleichsflächenbedarf wird über das städtische Ökokonto auf der stadteigenen Grundstücksfläche Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 40-43 nachgewiesen.

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzonen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

III. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenbelastung mit umweltgefährdeten Stoffen
Die Asche/ Schlackeschicht in dem mit x x x x gekennzeichneten Bereich, ist unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters aufzunehmen und gemäß der „Verordnung über Deponien und Langzeitlager" (DepV) auf einer Deponie der Klasse DK I fachgerecht zu entsorgen.

IV. Hinweise

Erdbebenzone
Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

Kampfmittel
Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit die Existenz von Kampfmitteln 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.

Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagment
Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ-extrem) des Rheins. Die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem Hochwasserereignis HQ 100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich vom Rheinwasserstand beeinflußt. Die zu erwartenden maximal Grundwasserstände im Plangebiet sind beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Lanuv) NRW zu erfragen.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Boden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials sei die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. 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 wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.
- Gemäß Wasserschutzverordnung ist der Wiedereinbau von Bodenmaterial im Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche nur zulässig, wenn das Material die Z0 Werte der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einhält.
- Gemäß Wasserschutzverordnung istfür den Einbau von RCL-Material als Tragschicht unter öffentlichen Straßen und Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein Kreis Neuss zu beantragen. Der Einbau ist nur unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht zulässig.
- Der anstehende Boden im Bebauungsplangebiet hat in den zukünftig unversiegelten Grünflächen und den sensibel genutzten Bereichen (z. B. Hausgärten etc.) in einer Mächtigkeit von mindestens 0,30 m die Vorsorgewerte nach BBodSchV einzuhalten. Der unter der abzutragenden Schlacken- und Rotascheschicht des sanierten Sportplatzbereichs liegende Auffüllungsboden kann vor Ort verbleiben. Die Schlacken und Rotaschen aus dem sanierten Bereich können aufgrund ihres sehr geringen Schadstoffpotentials alternativ zur Entsorgung ggf. auch gelagert und weiter verwendet werden (z. B. auf einem anderen Sportplatz).

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sollen

- Fällungen /Rodungen im Zeitraum November bis Februar vorgenommen werden, im Vorfeld (Anfang Oktober) sind die in der Eingrünung des Sportplatzes hängenden Nistkästen auf Besatz zu kontrollieren und zu entnehmen;
- Gebäude zeitnah vor Abbruch visuell, ggf. auch bioakustisch, auf eine Nutzung oder Eignung als Lebensstätte (Brutplatz, Fledermausquartier) untersucht werden;
- bauvorbereitenden Erdarbeiten im Bereich der Ackerflächen erst nach erneuter zeitnaher Überprüfung auf ein Vorkommen von Feldvogelarten ausgeführt werden;
- Erschließung und Bebauung nach Baufeldräumung zügig begonnen werden.

Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 9.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen
Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.

Haustechnische, ortsfeste Anlagen
Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke", Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schallleistungspegel LWA [dB]	Abstand [m] WA	Abstand [m] WA
36	0,1	0,8
39	0,5	1,2
42	0,9	1,9
45	1,4	3,0
48	2,2	4,5
51	3,4	6,7
54	5,2	9,1
57	7,6	13,9
60	10,9	19,7
63	15,6	25,4
66	22,2	31,8
69	27,3	40,8
72	34,4	53,6
75	44,6	71,7
78	58,9	97,1
81	79,2	132,7
84	107,7	182,2
87	145,5	250,4
90	202,6	343,3

Ver- und Entsorgungsleitungen
Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten. Vor der Ausführungsplanung ist der jeweilige Netzbetreiber zu beteiligen.

V. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 494 „Östlich der Schulstraße" wird bislang von keinem Bebauungsplanes erfasst.

PLANZEICHENVERORDNUNG

KARTENGRUNDLAGE:
ALKIS Liegenschaftskarte
Stadtgrundkarte

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 Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete
- GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete
- SO Sonstige Sonderbaugebiete
- MU Urbane Gebiete
- z.B. S1 Großflächiger Einzelhandel mit Angabe zur Verkehrsfläche in Quadratmeter
- WR/2Wo, (WR 2Wo) Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Zahl der Vollgeschosse:
- 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 baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt:
- SH max. max. Sockelhöhe der Gebäude in Metern über NHN
- TH max. max. Traufhöhe der Gebäude in Metern über NHN
- FH max. max. Firsthöhe der Gebäude in Metern über NHN
- GH max. max. Gebäudehöhe in Metern über NHN
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- ⟷ Firstrichtung
- ● 40,85 vorhandene Höhenlage in Metern über NHN der Verkehrsflächen / des Geländes
- 40,95 festgesetzte Höhenlage in Metern über NHN der geplanten Verkehrsflächen / der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / des geplanten Geländes

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 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, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Feuerwehr
- Post
- Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 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; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Fernwärme
- Abwasser
- Ablagerung
- Abfall
- KWK Kraft-Wärme-Kopplung
- EE Erneuerbare Energien
- RR Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen
- ö öffentlich
- p privat

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz, Freibad
- 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 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen

Zweckbestimmung:
- Hafen
- Umgrenzung 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 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für die Aufschüttungen
- Flächen für die Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung:
- E Erholungswald

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet § 172 Abs. 1 BauGB
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Erhaltung:
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

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

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

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
- z.B.: HOTEL
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- === bei schmalen Flächen
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- L Leitungsrecht
- Umgr. der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
- X X X Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzzonen
- LP III Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzungen Nr. XX)
- LP IV Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzungen Nr. XX)
- LP V Lärmpegelbereich V (siehe textliche Festsetzungen Nr. XX)
- LP VI Lärmpegelbereich VI (siehe textliche Festsetzungen Nr. XX)

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Unterteilung der Baugebiete in Teilflächen (TF) für die Zuordnung von Emissionskontingente
- z.B. TF 1.1 Teilfläche mit Emissionskontingent gem. textlicher Festsetzung Nr. XXX
- Sektoren mit Zusatzkontingenten gem. textlicher Festsetzung Nr. XXX
- Umgr. der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs 6 BauGB
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Abgrezung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- gestrichen
- Geplante Grundstücksgrenzen

KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, bei deren 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
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erhebl. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftschutzgebiet
- Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:
- I Wasserschutzzone I
- II Wasserschutzzone II
- IIIa Wasserschutzzone IIIa
- IIIb Wasserschutzzone IIIb

PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Diese Planungsgrundlage ist aufgrund einwandfreier Vermessung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
Stand vom September 2017
ÖbVI

Angefertigt:
Dormagen, den 13.11.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung
i. A.
Gürich
Leiter Stadtplanung

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

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am 02.09.2008 aufgestellt worden.
Dormagen, den 04.09.2008
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 05.11.2008 veröffentlicht worden.
Dormagen, den 06.11.2008
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 02.09.2008 gefasst.
Dormagen, den 04.09.2008
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 05.11.2008 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 06.11.2008 bis 12.11.2008.
Dormagen, den 14.11.2008
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 18.02.2016 gefasst.
Dormagen, den 22.02.2016
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 18.02.2016 gefasst.
Dormagen, den 22.02.2016
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 23.03.2016 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 31.03.2016 bis 07.042016.
Dormagen, den 11.04.2016
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde von Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 20.02.2018 gefasst.
Dormagen, den 21.02.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 07.03.2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 15.03.2018 bis 16.04.2018.
Dormagen, den 18.04.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Rat der Stadt Dormagen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW diesen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB am 05.07.2018 als Satzung beschlossen.
Dormagen, den 09.07.2018
Bürgermeister
Stadt Dormagen
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsanordnung vom 09.05.2019 im "Rheinischen Anzeiger" am 05.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.
Dormagen, den 06.06.2019
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau

RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
PlanzV 90	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S.58) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666ff) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
LWG NRW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein -Westfalen, vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
DSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716) - in der zur Zeit 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.

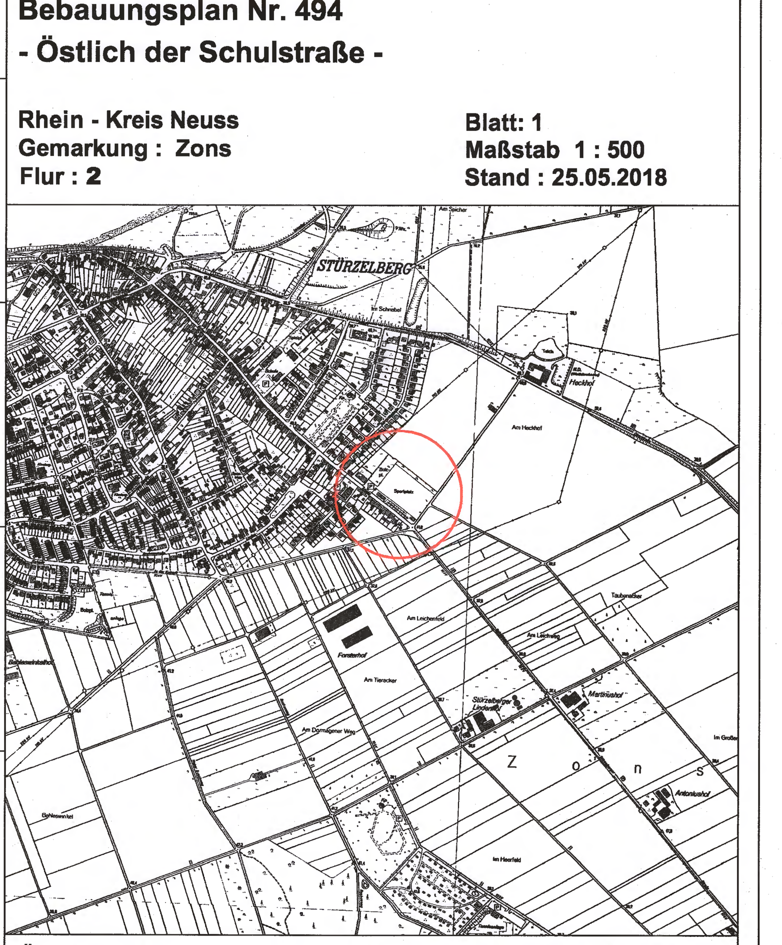
DORMAGEN
Natürlich! Am Rhein.

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 494
- Östlich der Schulstraße -

Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung : Zons
Flur : 2

Blatt: 1
Maßstab 1 : 500
Stand : 25.05.2018



Übersichtsplan
Kartengrundlage: DGK 5 Ohne Maßstab