



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)
 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

1.2 Reines Wohngebiet (WR)
 (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)
 Im WR sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
 - zu den zulässigen Wohngebäuden gehörend auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 Im WR sind ausnahmsweise zulässig:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des öffentlichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)
 Im WA sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im WA sind ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 2.1 Im WR und WA sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich für den durch die zugestimmte Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
 2.2 Im WR und WA muss die Zufahrtslänge zu Garagen / Carports, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, mindestens 5,00 m betragen.
 2.3 Im WR und WA dürfen die Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze der überbauten Grundstücksfläche um maximal 3,0 m überschreiten.

3. Nebenanlagen
 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 3.1 Im WR und WA sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche / Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (sog. Vorterrassenbereich) nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle zulässig.
 3.2 Im WR und WA sind gemäß § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig:
 - Blockheizkraftwerke (BHKW),
 - Trafostationen,
 - Wintergärten und Terrassenüberdachungen, sofern im Hinblick auf die städtebaulichen und stadtpolizeilichen Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

4. Höhe baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)
 4.1 Gebäudehöhen
 Im WR und WA gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhen (NN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Antenne inklusive der dazugehörigen Brüstungen und bei Satteldächern oder sonstigen geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:
 - technische Aufbauten,
 - Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,
 sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 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 Traufhöhen
 Im WR und WA gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhen (NN) festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) bei Satteldächern (SD) bzw. sonstigen geneigten Dächern der Schrägpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachtrauf.
 4.3 Geländehöhen
 Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Geländehöhen der Baugruben/Baugrundstücke im Plangebiet als die Endausbauhöhe oder angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzusetzen.
 5. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 Die im WR festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Plangebiet durch die Grundfläche, die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens 0,8 betragen.
 Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Plangebiet durch die Grundfläche, die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens 0,8 betragen.
 6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)
 6.1 Im WR und WA kann ein Vorterrassenbereich den Baugrenzen ausnahmsweise für:
 - Balkone und Allanen zu einem Maß von maximal 2,50 m,
 - Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von maximal 4,0 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im WR wird eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 1 Wohnung pro Hauseneinheit begrenzt.
 8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 8.1 Vermeidung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 8.1.1 Passiv Schallschutz
 Die Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LpB) vorzunehmen.
 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LpB) demnach für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden (Ba-Schalldämm-Maß: RWg) zu gewährleisten:

<p>KARTENGRUNDLAGE UND BESTANDSANGABEN ALKS Legende/Straßenkarte</p>	<p>ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN - Unterteilung der Baugruben in Teilflächen (TF) für die Zuordnung von Immissionskontingenten</p>	<p>PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN Diese Planungsgrundlage ist aufgrund einverständlicher Messung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katastermaßstab und dem Stand vom Januar 2018 überein.</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze.</p>
<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO</p>	<p>VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB</p>	<p>GRÜNLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNG, ABRÄUMUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>II. KENNZEICHNUNGEN § 9 Abs. 5 Nr. 13 BauGB</p>	<p>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>
<p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO</p>	<p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p>	<p>REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB</p>	<p>IV. WASSERSCHUTZ § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>IV. WASSERSCHUTZ § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>
<p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO</p>	<p>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGSANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB</p>	<p>REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>
<p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO</p>	<p>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGSANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB</p>	<p>REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>	<p>Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 ohne Maßstab</p>

Stadt Dormagen
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Städtebau
 Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 534
 - Südlich Weidenstraße -

Rhein - Kreis Neuss
 Gemarkung : Gohr
 Flur : 9

Blatt: 1 von 1
 Maßstab : 1 : 500
 Stand : 13.05.2019