Textliche Festsetzungen

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 3 BauNVO)

Gliederung des Reinen Wohngebietes (WR)
(§ 3 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlage für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga / St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Im sog. Vorgartenbereich sind nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle zulässig.

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

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt gilt 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,
- 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 Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH max.) bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

Flachdächer (0° - 10° Dachneigung) müssen mit ihrer Dachabschlusskante (hierzu zählen auch Aufmauerungen) die maximal festgesetzte WH einhalten.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (und einem zurückgesetzten obersten Geschoss um mindestens 1,0 m von allen Gebäudeaußenwänden) bemisst sich die WH durch den Abschluss der das Gebäude (nicht das Dachgeschoss) umfassenden Wände. Die Umwehrungen von Dachterrassen sind unabhängig von der Materialwahl mitzurechnen. Überschreitungen bis maximal 30 cm durch innenliegende, an der Terrassenabmauerung angebrachte Geländer sind zulässig.

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

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

6. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Balkone, Altane, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

7.1 Bepflanzung des Baugebietes
Der mit [oooo] und "A" gekennzeichnete Bereich ist mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen und den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle gärtnerisch anzulegen. Die Gestaltung 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.

7.2 Erhaltung von Bäumen
Der Baumbestand sowie die im nördlichen Bereich befindliche Hecke innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche der Bäume sind Schutzmaßnahmen nach DIN18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen" zu ergreifen.

7.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (IV. Hinweise).

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.

8. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 89 BauO NRW)

8.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind in dem mit [oooo] sowie "A" gekennzeichneten Bereich nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m zulässig. Um Sicherheitsaspekten (z.B. Haustiere) Rechnung zu tragen, können vor oder hinter diesen Hecken ausschließlich Drahtzäune bis maximal 1,00 m errichtet werden.

Einfriedungen in dem mit [oooo] sowie "B" gekennzeichneten Bereich und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausschließlich in Form von Heckenpflanzen sowie von Drahtzäunen zulässig, sofern sie maximal 2,00 m hoch sind und in die Heckenpflanzung integriert werden.

8.2 Baukörpergestaltung
8.2.1 Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

8.3 Dächer/ Dachaufbauten
8.3.1 Nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 10° und Satteldächer (SD) sind zulässig.

8.3.3 Zwerchgiebel, die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln, und die die Wirkung von Dachgauben haben, dürfen die zulässige Wandhöhe bis zu maximal 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.

8.3.4 Bei Gebäuden mit Flachdächern müssen die zurückgesetzten, obersten Geschosse gegen über den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zurückspringen; wobei eine Grundfläche von maximal drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschritten werden darf. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil ist zulässig.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisiko
Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgefährdeten Flächen eines extremen Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500) 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 500 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

III. Hinweise

Erdbebenzone
Das gesamte Bebauungsplanglangebiet 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 kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 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.

Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich vom Rheinwasserstand beeinflußt. Die zu erwartenden maximalen 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.

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

Artenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom Oktober bis 28. / 29. Februar.

Begrünungsaufbau für Dächer
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzungen 7.3 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 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schallleistungspegel LWA [db]	Abstand [m] (WR)
36	0,8
39	1,2
42	1,9
45	3,0
48	4,5
51	6,7
54	9,7
57	13,9
60	19,7
63	25,4
66	31,8
69	40,8
72	53,6
75	71,7
78	97,1
81	132,7
84	182,2
87	250,4
90	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.
Das Plangebiet liegt in dem vorhandenen Fernwärmegebiet des Heizwerkes Süd der evd Energieversorgung Dormagen GmbH. Hinweis auf Anschlussbenutzungszwang für Fernwärme.

IV. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 536 „Östlich Aggerstraße" wird bislang von dem Bebauungsplan Nr. 116b erfasst.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

KARTENGRUNDLAGE UND BESTANDSANGABEN
ALKIS Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

- Bestehende Gebäude, Nebengebäude, Garagen
- 17 Flurstück
- 145 Flurstücksnummer
- ● 40,85 Vorhandene Höhenlage in Meter über NHN der Verkehrsflächen / des Geländes
- Vorhandene Bäume
- Vorhandener Kanaldeckel

I. ZEICHNERISCHE 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 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 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 Sockelhöhe der Gebäude in Metern über NHN
- TH Traufhöhe der Gebäude in Metern über NHN
- FH Firsthöhe der Gebäude in Metern über NHN
- GH max. maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- ⟷ Firstrichtung
- 40,95 festgesetzte Höhenlage in Metern über NHN der geplanten Verkehrsfläche / der geplanten Verkehrsfläche 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
- F 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

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 BauGB

- Wasserflächen

Zweckbestimmung:
- H Hafen

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 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und Nr. 8.1)

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 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2)

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 Gemeinschafts-stellplätze
- TGa Tiefgarage
- GGa Gemeinschafts-garagen
- TGGa Tiefgemein-schafts-garagen

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
- Sektor A / Sektor B / Sektor C 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

II. 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 z.B. DO 82

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftschutzgebiet

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
- R Hochwasserrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Risikogebiete gem. § 78b WHG

- 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 Mai 2018

....
ÖbVI

Angefertigt

Dormagen, den 15.09.2017

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung
i. A.

Gürich
Leiter Stadtplanung
(oder Vertreter/in im Amt)

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

....
ÖbVI

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am 26.09.2017 aufgestellt worden.

Dormagen, den 02.10.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau

i. A.

Gürich
Leiter der Stadtplanung
(oder Vertreter/in im Amt)

Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 11.12.19 veröffentlicht worden.

Dormagen, den 12.12.19
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 19.02.2019 gefasst.

Dormagen, den 25.02.2019
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 13.03.2019 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 21.03.2019 bis 29.03.2019
Dormagen, den 02.04.2019

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

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 26.06.2019 gefasst.

Dormagen, den 02.07.2019
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 17.07.2019 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019

Dormagen, den 30.08.2019
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am .... veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und seinen Änderungen hat in der Zeit vom .... bis...................... gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den ....
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

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 05.11.2019 als Satzung beschlossen.

Dormagen, den 11.11.2019

Bürgermeister
Stadt Dormagen
(oder Vertreter/in im Amt)

Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsanordnung vom 05.12.19 im "Rheinischen Anzeiger" am 11.12.19 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den 12.12.19
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.

Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

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 zur Zeit 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 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 14.07.1994 (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 -
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) - 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.

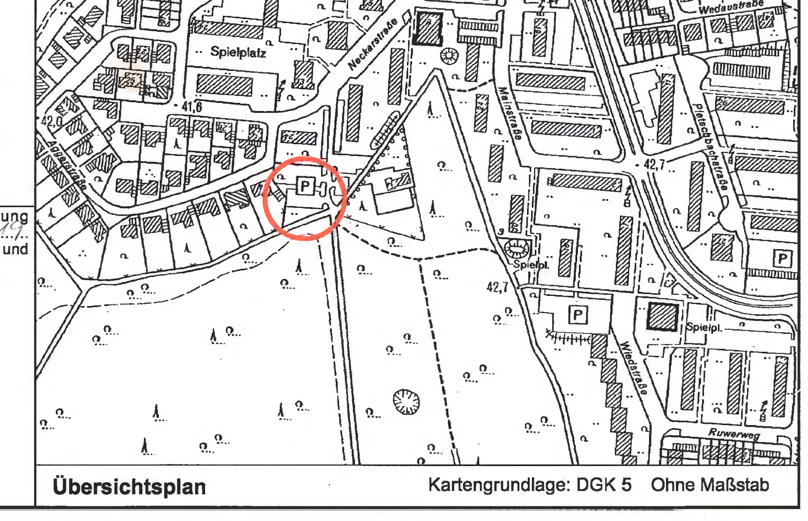
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 536 "Östlich Aggerstraße"
(Verfahren gem. § 13a BauGB)

Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung :
Hackenbroich
Flur : 11

Maßstab 1 : 250
Stand : Mai 2019



Übersichtsplan

Kartengrundlage: DGK 5 Ohne Maßstab