

Bekanntmachung

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 418, 1.Änderung „Bereich Walhovener Straße / Unter den Hecken“

vom 13.07.2026

Aufgrund der §§ 14, 16 (1) und 17 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dormagen in seiner Sitzung am 09.07.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 418 „Bereich Walhovener Straße / Unter den Hecken“.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist; er umfasst die Grundstücke Gemarkung Dormagen, Flur 38, Flurstücke 678, 918, 920, 923 und 924.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14(1) BauGB).

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14(2) BauGB).

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14(3) BauGB).

§ 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

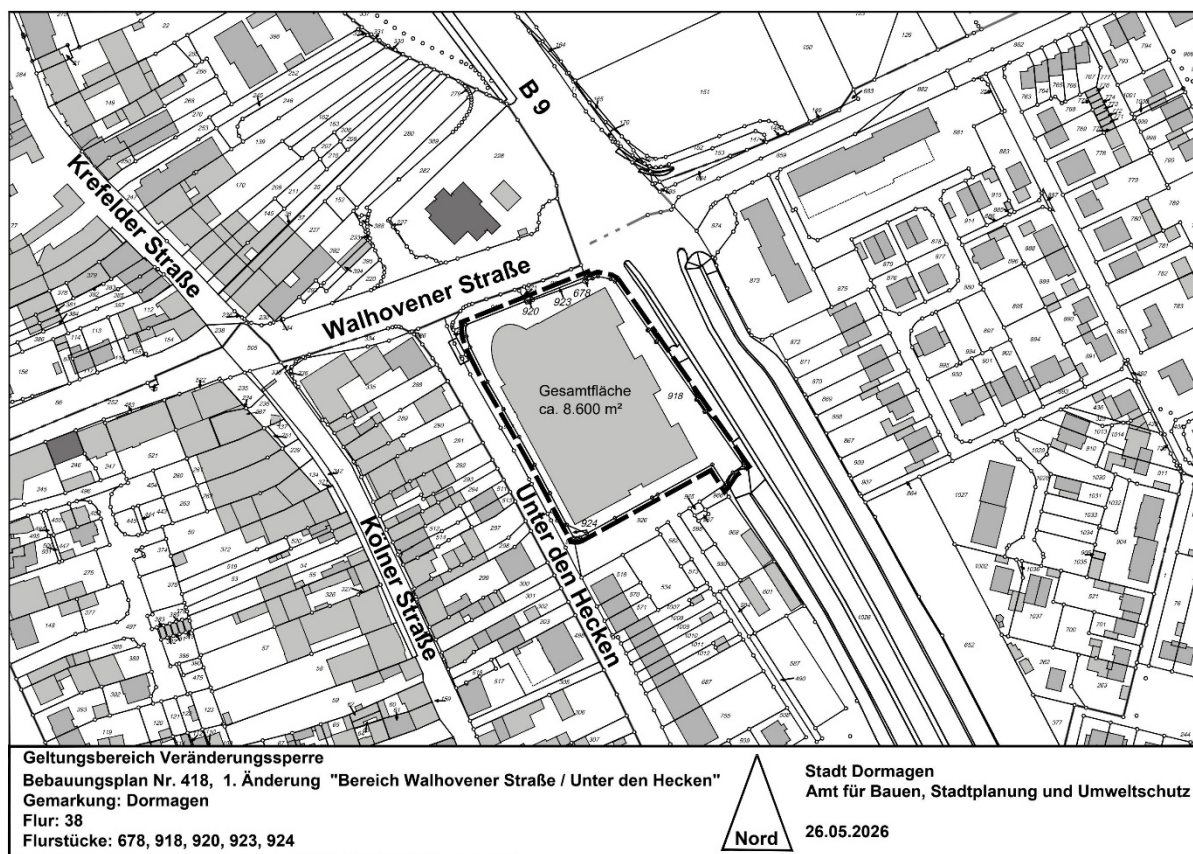
Die Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit in ihrem Geltungsbereich (vgl. § 1) das der Veränderungssperre zu Grunde liegende Bauleitplanverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten. Die Frist kann nach Maßgabe des § 17 BauGB verlängert werden.

Dormagen, den 13.07.2026
Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre



Bekanntmachungsanordnung

Rechtsverbindlichkeit

Der vorgenannte Erlass der Veränderungssperre zum in Änderung befindlichen Bebauungsplan Nr. 418 „Bereich Walhovener Straße / Unter den Hecken“ wird hiermit gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Veränderungssperre gemäß § 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Absatz 3 BauGB zum v.g. Plan als Satzung in Kraft.

Einsichtnahme in die Veränderungssperre

Die vorgenannte Veränderungssperre kann gemäß § 10 Absatz 3 BauGB vom Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung ab bei der Stadt Dormagen, Amt für Bauen, Stadtplanung und Umweltschutz; Abteilung Stadtplanung, Mathias-Giesen-Straße 11, 41540 Dormagen, Erdgeschoss, während folgender Zeiten eingesehen werden: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr; donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr; freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr. Auf Verlangen wird Ihnen Auskunft über die Inhalte der Veränderungssperre erteilt. Die vorgenannte Satzung wird gemäß § 10a Absatz 2 BauGB auch im Internet auf der Homepage der Stadt Dormagen unter www.dormagen.de → Leben in Dormagen → Bauen und Planen → Stadtplanung → Bebauungsplan / Flächennutzungsplan (<https://www.o-sp.de/dormagen/karte>) sowie in dem zentralen Internetportal des Landes (<https://www.bauleitplanung.nrw/karte>) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Hinweise über Fristen bei Verletzung von Vorschriften

- I. Auf die Vorschriften des § 18 Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB über das Entstehen und die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
- II. Gemäß § 215 Absatz 1 BauGB werden
 1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Dormagen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.
- III. Gemäß § 7 Absatz 6 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

- c) die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Dormagen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Dormagen, den 13.07.2026

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

gez. Erik Lierenfeld