

I. 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.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gliederung der Reinen Wohngebiete - WR (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 In den mit WR 1 bis WR 3 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Bau NVO sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

1.4 In dem mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Bau NVO sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.5 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Sti) und Stellplätze (St) sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2.2 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (Sti) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit Ga und Sti gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

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

Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NHN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirsts.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 18, § 19 und § 20 BauNVO)

5.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse (V) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

5.2 Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf im Bereich der Baugebiete WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

6.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 durch an Gebäude angebaute und nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

6.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden

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

7.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind nur Wohngebäude mit maximal 4 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig. In dem Baugebiet WR 1 sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig. In den Baugebieten WR 2 und WR 3 sind nur Wohngebäude mit maximal 1 Wohneinheit je Wohnhaus zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit GfLa gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 101 und 765 der Flur 17 in der Gemarkung Zons, mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Flurstücke 506 und 555 der Flur 17 in der Gemarkung Zons sowie deren Besucher und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die mit GfLb gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 101, 102 der Flur 17 in der Gemarkung Zons und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.3 Die mit GfLc gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 783, 784 der Flur 17 in der Gemarkung Zons und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.4 Die mit GfLd gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9.1 Baukörpergestaltung

Doppelhaushälften sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 mit gemeinsamer Bauteile, Gebäude-, Wand- und Sockelhöhe zu errichten.

9.2 Fassadengestaltung

Außenwandflächen von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 materialgleich und in ihrer Farbgebung jeweils aufeinander abgestimmt auszuführen.

10. Einfriedungen

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen GfLa und GfLb Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m oder Hecken in Kombination mit Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, sofern die in die Heckenpflanzung integriert sind.

II. Hinweise

1. Erdarbeiten

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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.

2. Kampfmittel

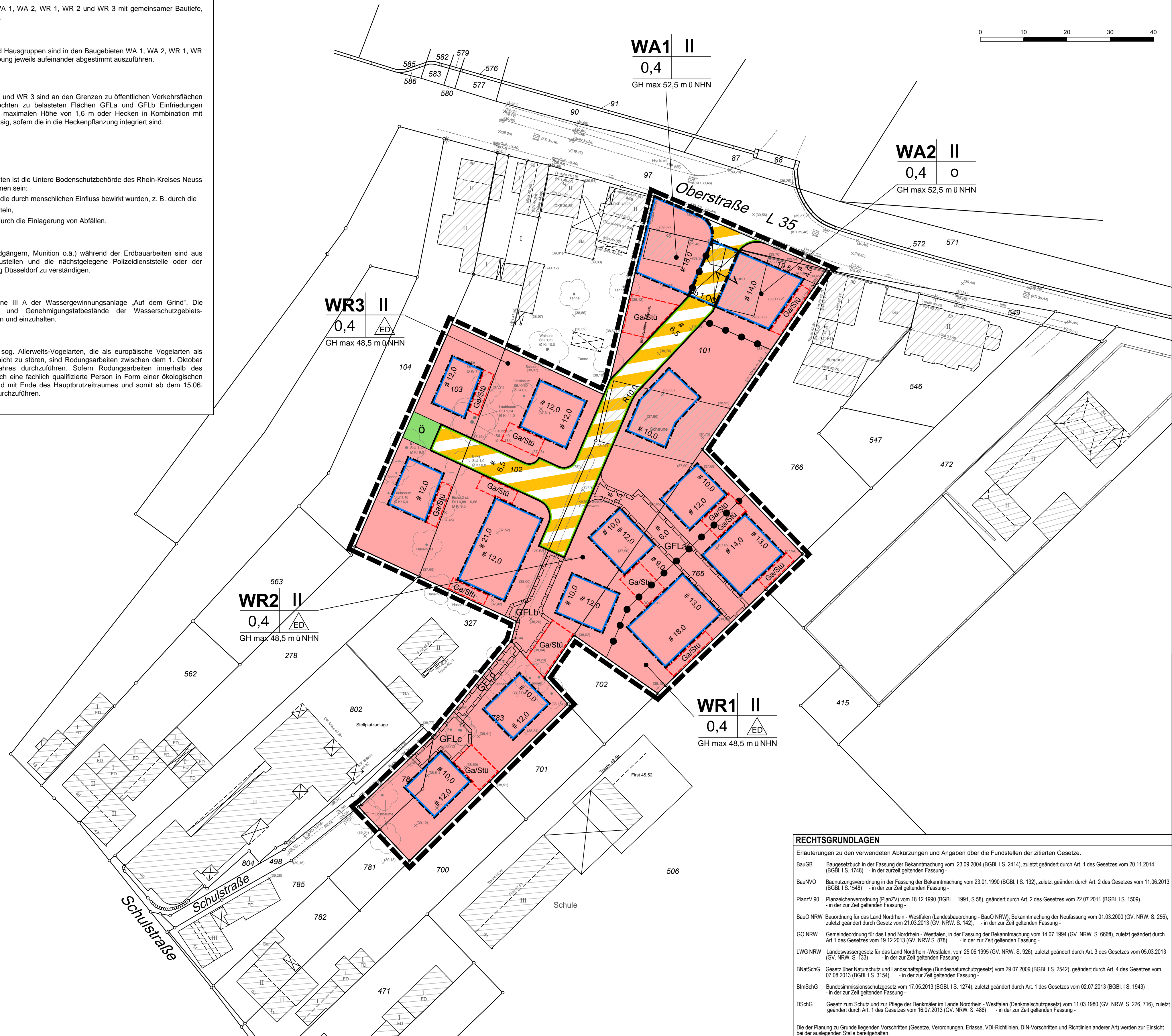
Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind“. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen vom 24.02.2005 sind zu beachten und einzuhalten.

4. Artenschutz

Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der sog. Allerwelts-Vogelarten, die als europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten geführt werden, nicht zu stören, sind Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Sofern Rodungsarbeiten innerhalb des Brutzeitraumes durchgeführt werden, sind durch eine fachlich qualifizierte Person in Form einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Abrissarbeiten sind mit Ende des Hauptbrutzeitraumes und somit ab dem 15.06. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen.



RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) - in der zur Zeit geltenden Fassung -

BauNVO BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) - in der zur Zeit geltenden Fassung -

PlanZV 90 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 140) - 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. 668), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878) - in der zur Zeit geltenden Fassung -

LWG NRW Landeswasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen, vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 132) - in der zur Zeit geltenden Fassung -

BImSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) - in der zur Zeit geltenden Fassung -

BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) - 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. 228, 716), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488) - 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.

PLANZEICHENVERORDNUNG

BESTANDSANGABEN
NACH DIN 18102

Wohngebäude
Hilfs- und Nebengebäude
Flurgränze
Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 bis 21 BauNVO

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
Besondere Wohngebiete
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiete
KMP Kampfbiete

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
geschlossene Bauweise
abwachsende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
BMZ Baumstammzahl z.B. 3,0

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend

SH Sozialhöhe
TH Trauhöhe
GH Gebäudehöhe

Gesamtbauwerk m über Normalhöhennull (NHN)

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO

Grünflächen
öffentlich
privat

Zweckbestimmung
Parkanlage
Dauerkiergarten
Sportplatz
Spielplatz

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO

abwachsende Bauweise
unterirdisch

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG 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

Örtliche Verwaltungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schulmotive
Schule
Post
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportanlagen
Spielanlagen

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Stadterverkehrsfläche
Stadterverkehrsflächen nach gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Örtliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt - Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung

Elektricität
Wasser
Abwasser
Abfall

Gas
Fernwärme
Ablagerung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen
Hilfen
Umg. von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung

Hochwasserüberflutungsflächen
Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, AGRABORUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Flächen für die Aufschüttungen
Flächen für die Agrabörungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB

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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB

Umg. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
Anpflanzungen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Umg. von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
Anpflanzungen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Umg. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Umg. von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
St Stellplätze
Sti Stellplätze, überdacht
GSt Gemeinschaftsflächen
GSta Gemeinschaftsflächen
GStg Gemeinschaftsflächen
Sp Stellplätze

Zweckbestimmung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen

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

Aufschüttung
Stützmauer
Abgrabung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
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. 13 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder der denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind und unter denen der Bebauung unterliegt oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erdbehrt. mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung, Anlagen und sonstigen Bauwerken unterliegen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung Schutzgebieten im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturschutzgebiet
Naturdenkmal
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung
z.B. Wasserschutzzone III a

Mittendrin: Im Leben
Dormagen
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

Fachbereich Städtebau
Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 349
"Schul-/Oberstraße, 1. Teilabschnitt"
Stürzelberg
Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung : Zons
Flur : 17

ENTWURF
Ausfertigung
Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan
Ohne Maßstab
Stand: 10.08.15

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

Stand vom

Dormagen, den

ÖbVI

Entwurf und Planung
Haas, den

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Dormagen, den

Falsmann
Stadtplaner AKW

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

Dormagen, den

ÖbVI

Dieser Plan 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 vom

Dormagen, den

Der Bürgermeister
I. A.

Nachwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Die Bekanntmachung der Offenlage ist durch örtliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am

Dormagen, den

Der Bürgermeister
I. A.

Nachwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage ist durch örtliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am

Dormagen, den

Der Bürgermeister
I. A.

Nachwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch örtliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" vom

Dormagen, den

Der Bürgermeister
I. A.

Nachwey
Fachbereichsleiter Städtebau