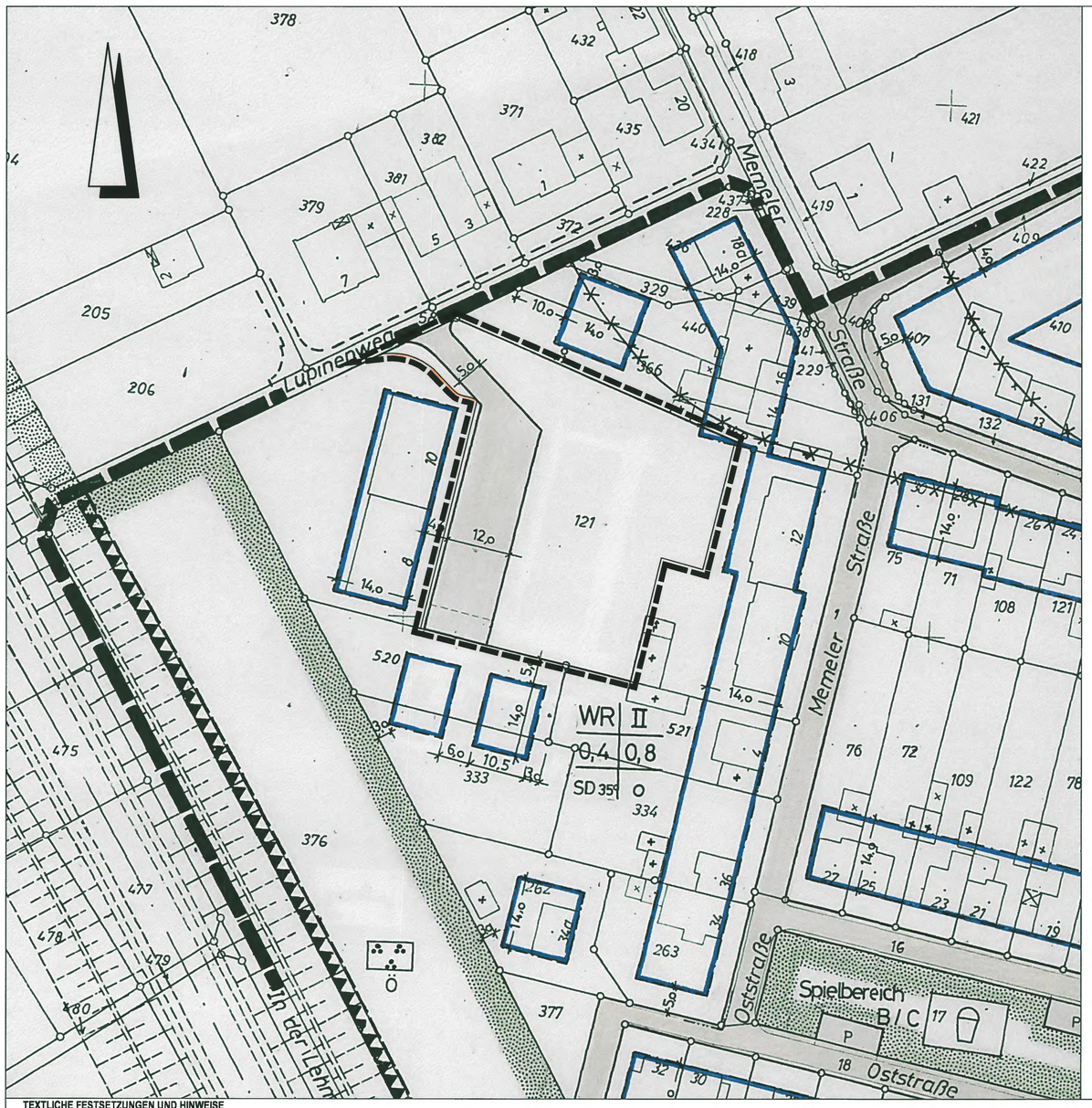


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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.

I. Textliche Festsetzungen zum Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße"

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 3 BauNVO)

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind allgemein zulässig:

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind ausnahmsweise zulässig:

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

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten von Stellplätzen entlang der westlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

3.1 GFL 1-3

Die im Plan mit GFL 1, GFL 2 und GFL 3 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.2 GFL 3

Die im Plan mit GFL 3 festgesetzte Fläche für den privaten Abwasserkanal ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer Memeler Str. 10-12 (Flurstück 904 sowie Flurstück 905) zu belasten.

4. Stellplätze und Garagen

(§9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im WR sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich oberirdisch, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen auf nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§16 (4) BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

5.1 Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist 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.

5.2 Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

5.3 Bezugspunkt innerhalb der Verkehrsfläche

Im WR 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 Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück). Für Doppelhäuser gilt hierbei der Mittelwert aus den beiden Grundstückshälften.

6. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zwingende Zahl der Vollgeschosse (II) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GH max.) sowie die Traufhöhe (TH max) festgesetzt.

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

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Im WR kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile und Bauteile sowie Vorbauten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- überdachte Hauseingangstreppen,
- Treppenanlagen,
- Erker,

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 und Altane kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von maximal 2,00 m zugelassen werden.

8. Gestalterische Festsetzungen

(§9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Baukörpergestaltung

Im WR sind Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Gebäudehöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

8.2 Fassadengestaltung und -material

Im WR sind Außenwandflächen von Doppelhaushälften entlang der öffentlichen Verkehrsflächen materialgleich auszuführen.

8.3 Dächer/ Dachaufbauten

Im WR sind nur Satteldächer (SD) mit einer Neigung von maximal 45 ° zulässig.

Im WR sind Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) unzulässig.

9. Einfriedungen

Im WR sind Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (sog. „Vorgartenbereich") nicht zulässig. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

II. Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke muss auf eigenem Grundstück entwässert werden.

Grundwasser

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sind unterkellerte Gebäude gegen Grundwasser zu sichern.

Bodenschutz

Bei Auffälligkeiten, die im Rahmen von Erdbauarbeiten festgestellt werden, 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 Einlagerung von Abfällen.

Artenschutz

Auf die Einhaltung der erforderlichen Bauzeitenregelung (Gehölzarbeiten nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres) wird hingewiesen. Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäisch geschützter Arten auszuschließen.

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen. Die Schutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten. Die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten. Vor der Ausführungsplanung ist der jeweilige Netzbetreiber zu beteiligen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C.

Kampfmittel

Verdachtsflächen mit Kampfmittel sind nicht bekannt. Sofern Kampfmittel gefunden werden sollten, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagement

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM), als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes, sind durch die Bezirksregierung Düsseldorf Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert worden, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines Hochwasserereignisses mit niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ-häufig, HQ-100, HQ-extrem) des Rheins. Die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.

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

I. Bisheriges Planungsrecht

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 301 „Rheinfeld Oststraße" und seine 1. Änderung.

Hinweis:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Rheinfeld - Oststraße" (Aufstellungsbeschluss vom 17.09.1995, Offenlagebeschluss 07.09.1995) ist noch im Verfahren.

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 Sondergebiete
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 Sockelhöhe der Gebäude in Metern über NHN
TH max. maximale Traufhöhe der Gebäude in Metern über NHN
FH max. maximale Firsthöhe der Gebäude in Metern über NHN
GH max. maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN
FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
Firstrichtung
38,16 vorhandene Höhenlage in Metern über NHN der Verkehrsfläche / des Geländes
38,10 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 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

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet § 172 Abs. 1 BauGB
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
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)
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
z.B. DO 82

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 Februar 2014

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 9293 Dipl.-Ing. D.-F. Kaspers

ObVI

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13a Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am 25.03.2014 aufgestellt worden.

Dormagen, den 28.04.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

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 25.03.2014 gefasst.

Dormagen, den 28.04.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

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 29.01.2015 gefasst.

Dormagen, den 01.02.2015
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung wurde von Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 17.04.2018 gefasst.

Dormagen, den 20.04.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

Der Rat der Stadt Dormagen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW diesen Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB am 06.11.2018 als Satzung beschlossen.

Dormagen, den 08.11.2018
Bürgermeister
Stadt Dormagen
(oder Vertreter im Amt)
Ratsmitglied

Angefertigt:

Dormagen, den 10.02.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 9293 Dipl.-Ing. D.-F. Kaspers

ObVI

Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 06.08.2014 veröffentlicht worden.

Dormagen, den 07.08.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 06.08.2014 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 13.08.2014 bis 20.08.2014.

Dormagen, den 25.08.2014
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 11.02.2015 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 18.02.2015 bis 25.02.2015 .

Dormagen, den 27.02.2015
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 25.04.2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 02.05.2018 bis 04.06.2018.

Dormagen, den 07.06.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter im Amt)

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsanordnung vom 10.12.2018 im "Rheinischen Anzeiger" am 05.12.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den 06.12.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter 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 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.

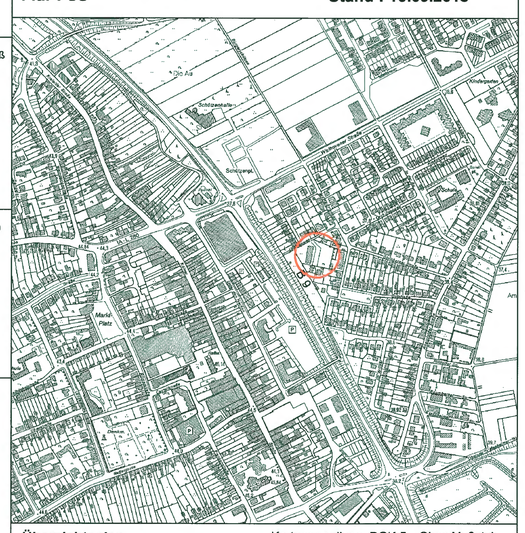
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 - Rheinfeld Oststraße -

Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung : Dormagen
Flur : 38

Blatt: 1 von 1
Maßstab 1 : 500
Stand : 10.09.2018



Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 Ohne Maßstab