A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA -Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen
– § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO
Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und der Oberkante Dachhaut; für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen (GH max.) die Schnittlinie der geneigten Dachflächen (Oberkante Dachhaut) der Satteldächer.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden – § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
Im WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten / Hauseinheit begrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
In den gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO das Vortreten von Gebäudeteilen, verglasten Vorbauten, Zwerchgiebeln, Treppenhäusern und abgedeckten Lichtschächten bis zu einem Maß von 1,30 m von den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Die Gesamtbreite aller Vorbauten darf maximal ein Drittel (1/3) der Hausbreite nicht überschreiten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen nicht zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen – §14 Abs. 1 BauNVO
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für diese Nutzung jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen ausnahmsweise Garagen die von der Straße aus gesehen hintere Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten.
Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen und die versiegelten Flächen (Zufahrten und Zuwegungen) in einem versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.
In den Hausgärten aller Wohngebiete sind Nebenanlagen als Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen bis zu 30 cbm zulässig, einschließlich maximal 10 cbm für die Kleintierhaltung.

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

Doppelhäuser
Doppelhäuser sind profil- und materialgleich aneinander zu bauen. Bei versetzt zu errichtenden Doppelhäusern ist ebenfalls das gleiche Profil und Material zu übernehmen.

Dachgauben
Die Gesamtlänge von Dachgauben darf maximal 2/3 der Wandlänge betragen.

Sichtschutz
An der gemeinsamen Grenze aneinander gebauter Häuser sind an der Gebäuderückseite Sichtschutzblenden bis zu einer Tiefe von 4,00 m und in einer Höhe von maximal 2,30 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe in Form von Mauern, Glasblenden oder Holzzäunen zulässig.
Ausnahmsweise können Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m gestattet werden.

Vorgartengestaltung
Die mit ▨ gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen nicht versiegelt angelegt werden, d. h. eine Gestaltung mit Pflasterflächen, Schotterflächen und Rasengittersteinen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zu den Hauseingangsbereichen, die Flächen für die Abfallbehälter, die Carportflächen vor den Reihenmittelhäusern sowie die Flächen für den bei einer zweiten Wohneinheit notwendigen Stellplatz.
Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche ist pro Wohngebäude ein kleinwüchsiger Laubbaum zu pflanzen.

Abfallbehälter
Im mit ▨ gekennzeichneten Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nur in Form von Abfallbehältern hinter begrünten Sichtblenden oder in begrünten Müllschränken zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen sind in den mit ▨ gekennzeichneten Vorgartenbereichen 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 Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m errichtet werden.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von Maschendrahtzäunen zulässig, sofern sie maximal 2,00 m hoch sind und in die Heckenpflanzung integriert werden.

C. Hinweise

Bodenfunde
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler unmittelbar zu melden; besonders zu beachten sind die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

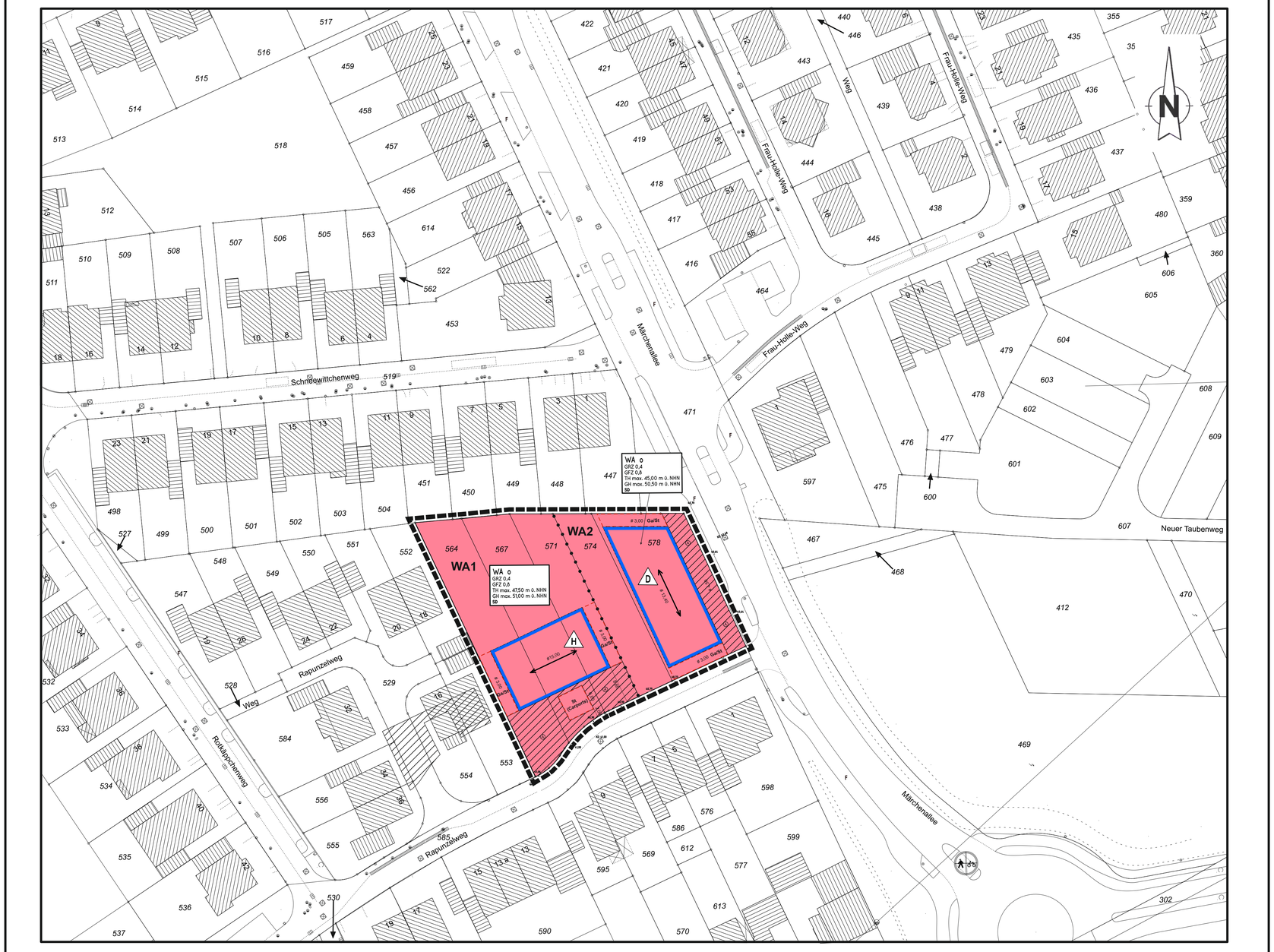
Kampfmittel
Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasser/ Baugrundverhältnisse
Die Grundwassersituation im Dormagener Stadtgebiet wird u. a. beeinflusst vom Rheinwasserstand. Schwankungen um einige Meter sind möglich. Bei Hochwasserständen des Rheins ist eventuell mit drückendem Wasser zu rechnen. Entsprechende Vorkehrungen bei der Bauausführung werden empfohlen.
Bedingt durch Abtragungen und Auffüllungen sind vor jeder Einzelbaumaßnahme die örtlichen Bodenverhältnisse im Hinblick auf Tragfähigkeit und Hydrologie verantwortlich zu prüfen.

Umgang mit Niederschlagswasser
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sollte aber in ein flaches horizontales Bauwerk in einer Tiefe von 0,5 -1,0 m erfolgen (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel). Hierzu ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss einzuholen.

Starkregenereignisse
Im Plangebiet können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 m - 0,5 m auftreten.

Inkraftsetzung
Mit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 „Zons - West“ tritt der Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ für diesen Geltungsbereich außer Kraft.



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 Wohgebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete
- GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete
- SO Sondergebiete
- MU Urbane Gebiete
- z.B. S1 Großflächiger Einzelhandel mit Angabe zur Verkaufsfläche 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	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-
- 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

- Umgrenzung 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

- 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
- Vorgartenbereiche

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 § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB
- KDO 82 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:
- Hochwasserrückhaltebecken
- 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 .....

.....
ÖbVI

Angefertigt:

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

.....
Medzech
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 (1) i.V.m. § 1 (8) und § 13 (1) BauGB vom 03.11.2017 -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- durch Beschluss des Planungsausschusses des Rates der Stadt Dormagen am ..... aufgestellt worden.

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

i. A.

.....
Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

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

Dormagen, den .....
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 vom ..... -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Dormagen am ..... gefasst

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

.....
Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am ..... erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 03.11.2017 -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom ..... bis.....

Dormagen, den .....
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 vom ..... -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Dormagen am ..... gefasst.

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

.....
Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am ..... erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom ..... bis .....

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

.....
Ullrich
Fachbereichsleiter Städtebau
(oder Vertreter/in im Amt)

Die Bekanntmachung der erneuten Öffenlage 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 vom ..... -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- 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 vom ..... -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- diesen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB i. V. m. § 2a BauGB vom ..... -in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- am ..... als Satzung beschlossen.

Dormagen, den .....

.....
Bürgermeister
Stadt Dormagen
(oder Vertreter/in im Amt)

.....
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsanordnung vom ..... im "Rheinischen Anzeiger" am ..... gemäß § 10 (3) BauGB vom ..... - in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung- ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den .....
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. IS. 3634)** - in der zurzeit geltenden Fass
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom **21.11.2017 (BGBl. IS. 3786)** - in der zur Zeit gelte
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 Neufassun (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. NF - in der zur Zeit geltenden Fassung -
LWG NRW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein -Westfalen, vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) - in der zu
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 25 - 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) (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 werden zur Einsicht bei der ausliegenden Stelle bereitgehalten.

Zu diesem Bebauungsplan liegen eine Begründung mit Umweltbericht, ein Baugrundgutachten sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung bei.

DORMAGEN Natürlich! Am Rhein.

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

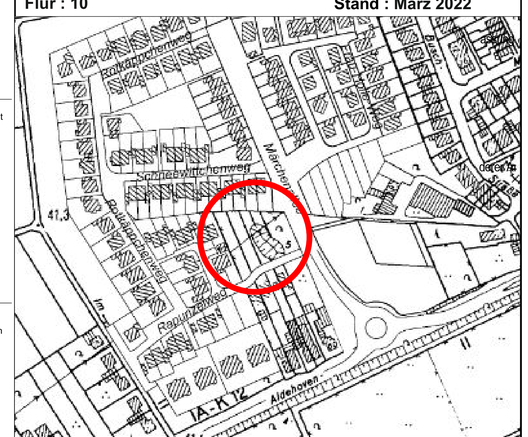
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße)

- 6. Änderung -
ENTWURF

Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung : Zons
Flur : 10

Maßstab 1 : 500
Stand : März 2022



Übersichtsplan

Kartengrundlage: DGK 5 Ohne Maßstab