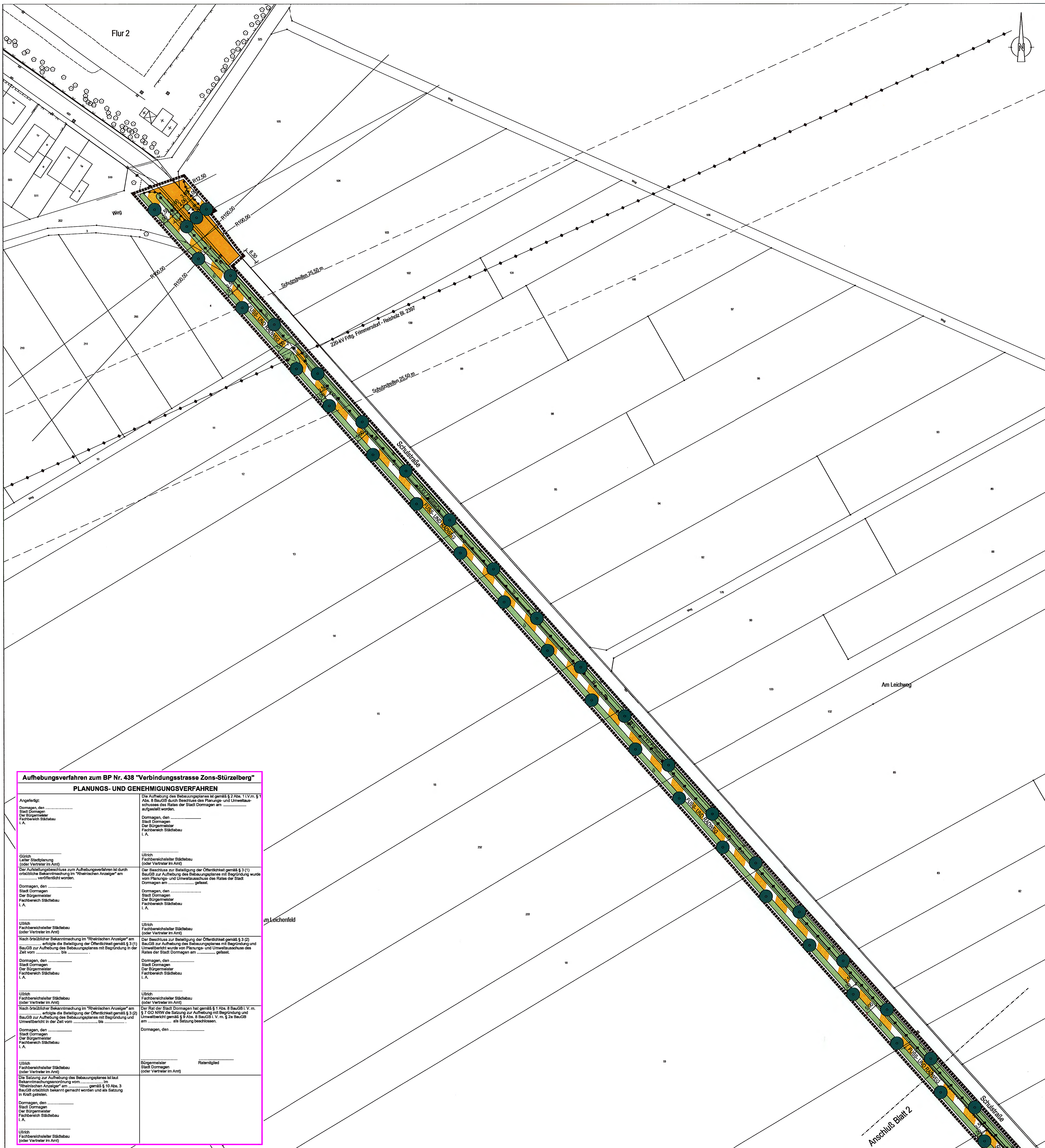


Aufhebungsverfahren zum BP Nr. 438 "Verbindungsstrasse Zons-Stürzelberg"

PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Angefertigt: Dormagen, den .... Stadt Dormagen Der Bürgermeister Fachbereich Städtebau i. A. .... Gürich Leiter Stadtplanung (oder Vertreter im Amt)	Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am .... aufgestellt worden. Dormagen, den .... Stadt Dormagen Der Bürgermeister Fachbereich Städtebau i. A. .... Ullrich Fachbereichsleiter Städtebau (oder Vertreter im Amt)
Der Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren 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 im Amt)	Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am .... gefasst. Dormagen, den .... Stadt Dormagen Der Bürgermeister Fachbereich Städtebau i. A. .... Ullrich Fachbereichsleiter Städtebau (oder Vertreter im Amt)
Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am .... erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom .... bis .... Dormagen, den .... Stadt Dormagen Der Bürgermeister Fachbereich Städtebau i. A. .... Ullrich Fachbereichsleiter Städtebau (oder Vertreter im Amt)	Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde von Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am .... gefasst. Dormagen, den .... Stadt Dormagen Der Bürgermeister Fachbereich Städtebau i. A. .... Ullrich Fachbereichsleiter Städtebau (oder Vertreter im Amt)
Nach örtsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am .... erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur Aufhebung 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 im Amt)	Der Rat der Stadt Dormagen hat gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW die Satzung zur Aufhebung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB am .... als Satzung beschlossen. Dormagen, den .... Bürgermeister Ratsmitglied Stadt Dormagen (oder Vertreter im Amt)
Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist laut Bekanntmachungsanordnung vom...................... im "Rheinischen Anzeiger" am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 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 im Amt)	

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- GO NW — Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW.S.386) -i. d. z. Z. geltenden Fassung-
- BauGB — Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I. S.137) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- BauNVO — Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- PlanzV 90 — Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i. d. F. d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
- BauO NW — In der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)
- FStrG — Bundesfernstraßengesetz i. d. F. d. Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S.854), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.10.2002 (BGBl. I S.4015)

HINWEISE

1. 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.
2. Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Bei Auffinden vom Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- Hauptgebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

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 Dorfgebiete — GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete — GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete — SO Sondergebiete

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — WR 2Wo

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
- 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 bauliche Anlage in .... m über einem Bezugspunkt (BZP) als Höchstmaß
- TH Traufhöhe [Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand/Dachhaut]
- GH Gebäudehöhe [Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der oberen Dachbegrenzungslinie]

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

- 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
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 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 — Feuerwehr
- Post — Schutzbauwerk
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen — Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

- Elektrizität — Gas
- Wasser — Fernwärme
- Abwasser — Ablagerung
- Abfall

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen — ö öffentlich — p privat

Zweckbestimmung

- Parkanlage — Zeltplatz
- Dauerkleingarten — Badeplatz
- 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

- Häfen
- Umgr. 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 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 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung

- Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können § 9 Abs. 1 Nr.20 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

Anpflanzen:

- Bäume — Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung:

- Bäume — Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Anpflanzen:

- Bäume — Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Anpflanzen:

- Bäume — Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauG

Zweckbestimmung

- St Stellplätze — Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze — TGa Tiefgarage
- GGa Gemeinschaftsgaragen — TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- Spielplatz

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB — z.B. HOTEL

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Bei schmalen Flächen
- Gr Gehrecht — Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht
- Umgr. der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- X X X Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzzonen
- Gestrichen
- Umgr. der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

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

- Aufschüttung — Abgrabung
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- 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. 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 oderdie 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 Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung

- z.B. Wasserschutzzone III a

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 9 Abs. 6 BauGB § 172 Abs. 1 BauGB

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

HINWEISE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

TEXTL. FESTSETZUNGEN

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB -

Die im Straßenraum festgesetzten Einzelbäumen sind als einheimisch - bodenständige Laubbäume mit einem Stammumpfang von 20-25 cm zu pflanzen. Eine Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt.

Die Bepflanzung im Bereich der Hochspannungsfreileitung ist auf Grundlage der vom Versorgungsträger (RWE - Energie) verfassten Gehölzliste und der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Februar 2003 empfohlenen Baumarten vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahme
- § 9 (6) BauGB -

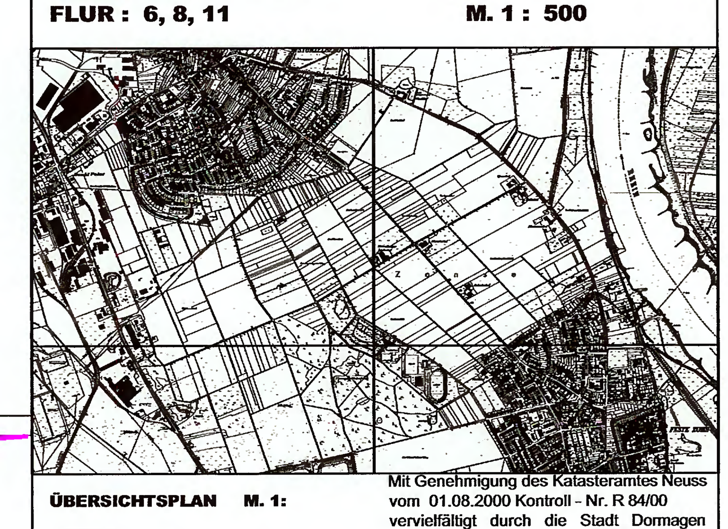
Das gesammte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage "Auf den Grind".

STADT DORMAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 438 "VERBINDUNGSSTRASSE ZONS - STÜRZELBERG"

BLATT 1 AUFHEBUNG

KREIS NEUSS — **1. AUSFERTIGUNG**
GEMARKUNG : ZONS
FLUR : 6, 8, 11 — **M. 1 : 500**



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:

Mit Genehmigung des Katasteramtes Neuss vom 01.08.2000 Kontroll - Nr. R 84/00 vervielfältigt durch die Stadt Dormagen

DER BÜRGERMEISTER
STADTPLANUNG

Diese Planungsgrundlage ist auf und einwandfreier Vermessung entstanden. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein. Stand vom 5/2002 ....den......... [Unterschrift]	Entwurf und Planung Der Bürgermeister Baudezernat Dormagen, den 03.04.2003 i. A. [Unterschrift] [Unterschrift] Albrecht — Schwarz Amtsleiter Stadtplanung/Bauaufsicht — Technischer Beigeordneter	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Dormagen, den .... Der Bürgermeister i. A. [Unterschrift] Fielenbach Leiter der Vermessung	Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtplanungsausschusses des Rates der Stadt Dormagen vom 20.06.1995 aufgestellt worden. Dormagen, den 04.07.1995 Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift] Schwarz Technischer Beigeordneter	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.04.2003 in der Zeit vom 05.05.2003 bis 04.06.2003 im Planungsamt der Stadt Dormagen offengelegen. Dormagen, den 05.06.2003 Der Bürgermeister i.A. [Unterschrift] Albrecht Amtsleiter Stadtplanung / Bauaufsicht	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach der öffentlichen Bekanntmachung vom.................. in der Zeit vom .... bis .... im Planungsamt der Stadt Dormagen erneut (Offenlage) offengelegen. Dormagen, den .... Der Bürgermeister i.A. .... Albrecht Amtsleiter Stadtplanung / Bauaufsicht	Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem § 7 GO NW vom Rat der Stadt Dormagen am 29.07.2003 als Satzung beschlossen worden. Dormagen, den 20.10.03 [Unterschrift] [Unterschrift] Bürgermeister — Ratsmitglied
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) am 22.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 23.10.03 als Satzung rechtsverbindlich geworden. Dormagen, den 24.10.03 Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift] Schwarz Technischer Beigeordneter						