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 bereitgehalten.

Redaktionell geändert / ergänzt in Anlehnung an die Genehmigung der 164. FNP Änderung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.08.2018, Aktenzeichen 35.02.01.01-23Dor-164-1436, erteilten Auflagen. Änderungen / Ergänzungen sind kursiv bzw. gestrichen dargestellt.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 sowie § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche dient gemäß Eintrag im Plan der Feuerwehr und weiteren Rettungsdiensten, die nicht der Feuerwehr zugeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal Gebäudehöhe in Metern über dem Bezugspunkt (BZP) bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NHN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirsts.
Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch:
- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- Treppenräume,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.
Die Grundfläche der Aufbauten und Anlagen darf 15 % der jeweiligen Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

3. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

3.1 Bauausführung
Gebäudefronten, die sich im Bereich der Baulinien befinden, sind in massiver Bauweise in einer Höhe von mindestens 4,00 m (WH=42,50 m NHN) über dem Bezugspunkt (BZP: 38,50 m NHN) zu errichten.

3.2 Aktive Lärmschutzmaßnahme
In dem im Bebauungsplan mit ▪▪▪▪ gekennzeichneten Bereich ist eine durchgehende, fugendichte geschlossene aktive Lärmschutz-Maßnahme als schallharte Wand, in der eingezeichneten Länge und mit einer Höhe von 4,00 m über dem Bezugspunkt (BZP) zu errichten. (Dies entspricht einer Wandhöhe von 42,50 m über NHN.) Das Schalldämmmaß muss mindestens R = 20 dB betragen. Die Wand kann auch als Glaswand zur Verbesserung der Sicht errichtet werden.

3.3 Gebäudezufahrten sind ausschließlich an Gebäudefronten, die zwischen den Nummerierungen (L1/L2) und dem gekennzeichneten Symbol ⌐¬ liegen, zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Heckenpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 86 BauO NRW)

4.1 Pflanzbindung I:
Innerhalb der festgesetzten Fläche der Pflanzbindung I ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen (Linde) in einem Abstand von 7,5 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Pflanzgebotes ist ein Landschaftsrasen einzusäen. Die für die Zu- und Abfahrten des Feuerwehrgerätehaueses erforderlichen Flächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen und entsprechend den Anforderungen des Einsatzbetriebes zu befestigen und dimensionieren. Der bestehende Streuobstbestand innerhalb der Pflanzbindung I ist, falls keine Beeinträchtigung des Einsatzbetriebes gegeben, zu erhalten.

4.2 Pflanzbindung II:
Innerhalb der festgesetzten Fläche der Pflanzbindung II ist einer strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand ist zu integrieren. Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche sind drei Grundstückszuwegungen in einer Breite von jeweils 1,5 m zulässig.

4.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Hinweise Punkt B5).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dachgestaltung
Dachaufbauten und Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) sind unzulässig.

5.2 Einfriedungen
In den Grenzen der Flächen für Gemeinbedarf sind Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, sofern sie in eine Heckenpflanzung integriert sind oder in die Pflanzbindung II integriert sind.
Die für die Zufahrt des Feuerwehrgerätehauses erforderlichen Bereiche sind von dieser Festsetzung ausgenommen (siehe auch Punkt 5.4).

B HINWEISE

1 Bodendenkmäler
Bei den 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 Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG sind besonders zu beachten.

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

3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes über Rigolen erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

4. Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. Begrünungsaufbau für Dächer
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzungen zur Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008}, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

6. Standorte für Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Im Plangebiet gefällte Bäume, insbesondere im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind standortnah zu ersetzen.

7. Sonstige Maßnahmen zum Schallschutz
Zur Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels in der Nachtzeit ist durch entsprechende Ausrüstung der Feuerwehrfahrzeuge dafür Sorge zu tragen, dass die Entspannungsgeräusche der Druckluftbremse einen maximalen Schalleistungspegel von Lw,max = 101 db(A) aufweisen.

8. Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich in einem ~~überschwemmungsgefährdeten Gebiet~~ *Hochwasser-Risikogebiet HQ100* und kann im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtung bei einem ~~hundertjährigen~~ *hundertjährlichen* Hochwasserereignis (HQ 100) bis zu einer Wassertiefe von bis zu 2 m überschwemmt werden.

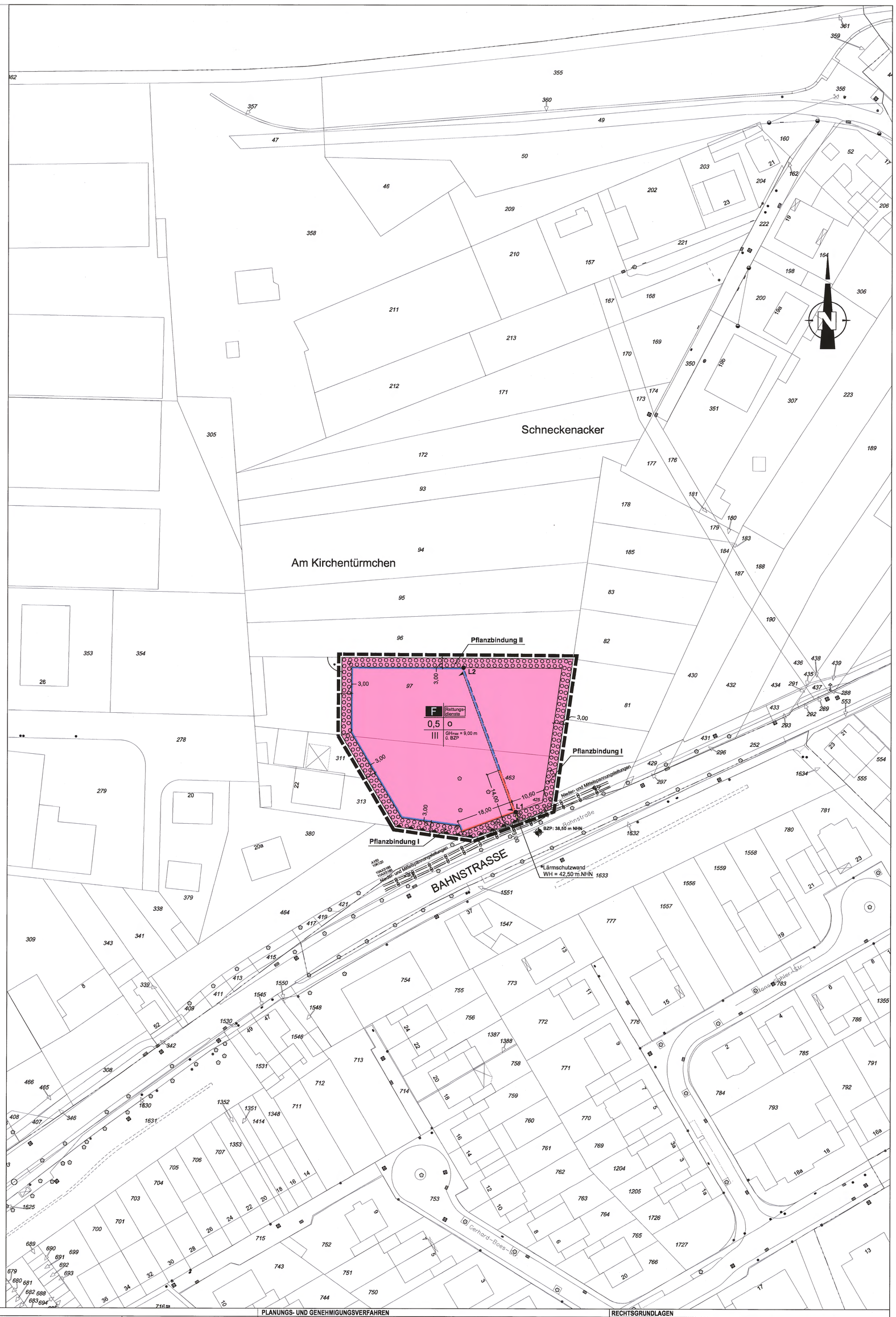
9. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C.

10. Bodenschutz und Altlasten
Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.
Aufschüttungsböden sind fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

11. Versorgungsleitungen
Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Leitungen der evd Dormagen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahen sind Erkundigungen bei der evd einzuholen. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch Fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen.

C. BISHERIGES PLANUNGSRECHT

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 401 „Gewerbegebiet Stürzelberg Nord" durch das neue Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 535 „Nördlich der Bahnstraße" überlagert.



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 Sonderbaugebiete
MU Urbane Gebiete
z.B. S1 Großflächiger Einzelhandel mit Angabe zur Verkaufsfläche in Quadratmeter
WR ZWO / WR ZWO 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
WH Wandhöhe in Metern über NHN
FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
Firstrichtung
12 vorhandene Höhenlage in Metern über NHN der Verkehrsfläche / des Geländes
12 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
Fußgänger-bereich
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
L1 / L2 Begrenzungspunkte

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:
HQ Hochwasserrückhaltebecken
HQ 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 Gemeinschafts-stellplätze TGa Tiefgarage
GGa Gemeinschafts-garagen TGGa Tiefgemein-schafts-garagen

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. 6 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
Aufschütung 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
Aktive Lärmschutzmaßnahme gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.2

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 11.4.17

Dormagen, den 24.4.17

ÖbVI

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

Dormagen, den 16.5.17

ÖbVI

Der Aufstellungsbeschluss ist durch ortsübliche Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 10.05.2017 veröffentlicht worden.

Dormagen, den 12.05.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 10.05.2017 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 17.05.2017 bis 21.06.2017.

Dormagen, den 26.06.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Rheinischen Anzeiger" am 31.01.2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 09.02.2018 bis 12.03.2018.

Dormagen, den 15.03.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Rat der Stadt Dormagen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW diesen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB am 05.07.2018 als Satzung beschlossen.

Dormagen, den 25.07.2018

Bürgermeister Stadt Dormagen — Ratsmitglied

Angefertigt:
Dormagen, den 14.04.2017

Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

Gürich
Leiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Dormagen am 25.04.2017 aufgestellt worden.

Dormagen, den 28.04.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

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 25.04.2017 gefasst.

Dormagen, den 28.04.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde von Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Dormagen am 30.11.2017 gefasst.

Dormagen, den 04.12.2017
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage 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 erneut öffentlich ausgelegen.

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

Dieser Bebauungsplan ist laut Bekanntmachungsanordnung vom 09.11.2018 im "Rheinischen Anzeiger" am 14.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den 15.11.2018
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
i. A.
Nachtwey
Fachbereichsleiter Städtebau

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.

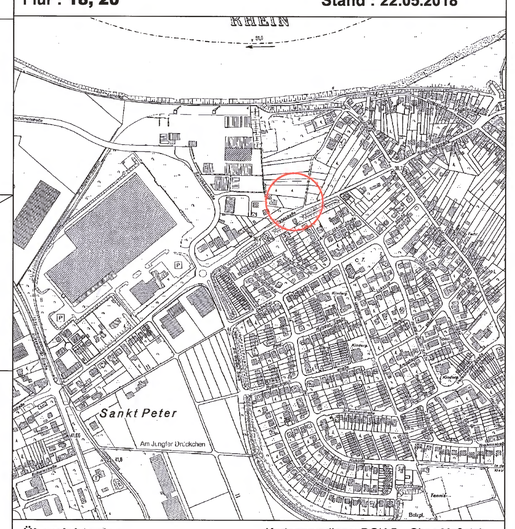
Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

Fachbereich Städtebau
Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 535
- Nördlich der Bahnstraße -

Rhein - Kreis Neuss
Gemarkung : Zons
Flur : 18, 20

Blatt: 1 von 1
Maßstab 1 : 500
Stand : 22.05.2018



Übersichtsplan Kartengrundlage: DGK 5 Ohne Maßstab