

**Bebauungsplan der Stadt Dormagen  
Nr. 487 "Erweiterung Gansdahl II, Teilabschnitt a"**

<b>Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, und Hinweise</b>
---

**- 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. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. der 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. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58)
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 12.11.2006 (GV. NRW S. 615) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
LG NW	Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
LWG NW	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
FStrG	Bundesfernstraßengesetz vom 20.02.2003 (BGBl. I. S. 286) -in der zur Zeit geltenden Fassung-

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **1.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **1.2. Reine Wohngebiete WR 1 und 2 (§ 3 BauNVO)**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 3 (3) BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs

für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **1.3. Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)**

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind im Sondergebiet nur Betriebe des nicht-großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (mit den erforderlichen Stellplatzanlagen) zulässig.

### **2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

2.1. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt ist. Für Doppelhaushälften ist 1 Wohneinheit zulässig; ausnahmsweise können 2 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die Vorgartentiefe mind. 5,00 m beträgt (siehe unten Festsetzung Stellplätze 5.3.).

2.2. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, kann im Einzelfall zur Errichtung von seniorengerechten Wohnungen von der festgesetzten max. höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen abgewichen werden.

### **3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO**

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 2, können gemäß § 23 (3) BauNVO untergeordnete Gebäudeteile, beispielsweise Gebäudeerker, Treppenhäuser, und Zwerchgiebel die straßen- und rückwärtige gartenseitige Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Die Gesamtbreite der Vorbauten **darf in den mit WA 1, WA 2 und WR 1 gekennzeichneten Wohngebieten 50% und in den mit WR 2 gekennzeichneten Wohngebieten 1/3** der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten.

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2, dürfen verglaste Vorbauten und Terrassenüberdachungen die gartenseitige (rückwärtige, dem Straßenraum abgewandte Seite) Baugrenze um max. 3,00 m überschreiten.

3.3. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, darf im Einzelfall zur Errichtung von seniorengerechten Wohnungen die rückwärtige Baugrenze (Ausgleichsfläche zugewandt) ausnahmsweise um max. 11,00 m überschritten werden. Die Gebäude dürfen dabei eine Tiefe von max. 14,00 m nicht überschreiten.

#### **4. Nebenanlagen - § 14 BauNVO**

Auf straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen - im sog. Vorgarten - sind als Nebenanlagen nur Anlagen/ Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle zulässig. **Andere Nebenanlagen, beispielsweise** Garten-, Geräte- und sonstige Abstellräume sind im straßenzugewandten Vorgartenbereich unzulässig.

#### **5. Stellplätze und Garagen - § 12 BauNVO**

5.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind generell nach landesrechtlichen Vorschriften nur in den seitlichen Grenzabständen/ seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Bei Garagen im seitlichen Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m einzuhalten, in dem eine Abgründung durch Anpflanzen von Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt; dies gilt nicht für offene Stellplätze/ Carports. Die rückwärtige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen darf für die Errichtung von Garagen/ Carports ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden; in den mit WR 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten darf ausnahmsweise auch die seitliche Baugrenze um 3,00 m überschritten werden. Im Einzelfall ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde für Eckgrundstücke bzw. im Falle der Errichtung von seniorengerechten Wohnungen in dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, eine alternative Stellplatzanordnung zulässig.

5.2. Vor Garagen/Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5.3. Ausnahmsweise kann auf Doppelhausgrundstücken mit 5,00 m tiefen Vorgartenbereichen zusätzlich zu dem Stellplatz vor der Garage ein weiterer offener Stellplatz zugelassen werden. Die restliche Vorgartenfläche ist gärtnerisch einzugrünen.

#### **6. Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW**

6.1. Profilvergleichheit: Doppelhäuser **sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite (straßenseitig)** auch in versetzter Ausführung profilvergleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung) zu errichten.

6.2. Dachaufbauten: Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) **bzw. im 2. Obergeschoss** sind unzulässig.

#### **7. Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO, Stellung baulicher Anlagen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. dem Einsatz erneuerbarer Energien, insbes. Solarenergie - § 9 (1) Nr. 23 b BauGB**

In den mit WR 1 gekennzeichneten Wohngebieten werden Festsetzungen zur Optimierung einer möglichen Solarenergienutzung insbes. auf den Dachflächen folgende getroffen:

7.1. Bei den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit max. 35° Dachneigung zulässig (Firstrichtung und Haupt-Pulldachausrichtung gem. Kennzeichnung in der Planzeichnung).

7.2. Hinsichtlich der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude gelten

- für Satteldächer FH Firsthöhe max. 9,00 m, TH Traufhöhe max. 5,70 m;
- für Pulldächer PFH Pultfirsthöhe max. 8,00 m, TH Traufhöhe max. 5,70 m.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pulldächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss wird auf maximal 0,50 m festgesetzt.

7.3. Eine abweichende Dachform kann in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden, wenn das maximale Gebäudeprofil gem. Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan nicht überschritten wird bzw. die Dachflächen der Nachbargebäude dadurch nicht verschattet werden.

## **8. Immissionsschutz - § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der Accon Köln GmbH, Ingenieurbüro für Schall- Schwingungstechnik (Bericht Nr. ACB 0807-405426-179) wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB an der westlichen Grenze des Sondergebietes eine 2,0 m hohe dichte Lärmschutzwand festgesetzt (siehe Planzeichnung); diese ist flächig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25a BauGB, Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB, öffentliche Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

8.1. Im Straßenraum sind 16 Einzelbäume gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflanzen (ausnahmsweise kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt);

8.2. Innerhalb der im Sondergebiet SO ausgewiesenen Pflanzflächen sind 13 Bäume gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen;

8.3. Die als Ortsrandeingrünung, Obstwiesen und Begleitgrün gekennzeichneten Flächen (siehe Flächenkennzeichnung in der Planzeichnung) sind gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag anzulegen.

## **10. Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich - § 9 (1a) BauGB**

Die in der Planzeichnung als Obstwiesen und Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen (siehe auch Punkt 8.3) werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Der Ausgleich außerhalb des Be-

bauungsplangebietes gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag des Ingenieurbüros Planwerk, Dormagen ist in Höhe von 79729 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Dormagen zu gewährleisten.

## **B. Nachrichtliche Übernahmen** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

### **Wasserschutzzonen**

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III b "Auf dem Grind" ; der südliche Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlagen "Im Tannenbusch und Hackenbroich". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzbereichsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

## **C. Hinweise**

### **Bodenfunde**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen 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.

Die Errichtung baulicher Anlagen über 20.0 m Höhe darf nur im Einvernehmen mit der Wehrbereichsverwaltung West III 4, Düsseldorf erfolgen.

### **Grundwasser/ Baugrundverhältnisse**

Die Grundwassersituation im Dormagener Stadtgebiet wird beeinflusst vom Braunkohlentagebau. Gemäß dem vom Rhein-Kreis Neuss geführten Kartenwerk *U+201E Umweltkataster, Wasserschutzzonen, Grundwassergleichen, Stand Juni 2003*", beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet ca. 36,0 m (tiefster Punkt im Plangebiet ca. 41,5 m; höchster Punkt ca. 45,4 m). Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.

### **Schallschutz**

Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der Accon Köln GmbH, Ingenieurbüro für Schall- Schwingungstechnik (Bericht Nr. ACB 0807-405426-179) sind im Falle der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes ein Nachtbetrieb und eine nächtliche Anlieferung auszuschließen (im Nachtzeitraum 22.00 bis 6.00 h). Weiterhin sind erforderlichenfalls die Schallemissionen von Klima- und Kälteanlagen zu begrenzen; diese Anlagen sollen vorzugsweise auf der Ostseite des Ladengebäudes installiert werden

## **Technische Infrastruktur**

Mit dem Versorgungsträger "Deutsche Telekom" sind die einzuhaltenden Mindestabstände zu den Leitungstrassen abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998, siehe hier u.a. Abs. 3, zu beachten.

**Stand: Mai 2008**