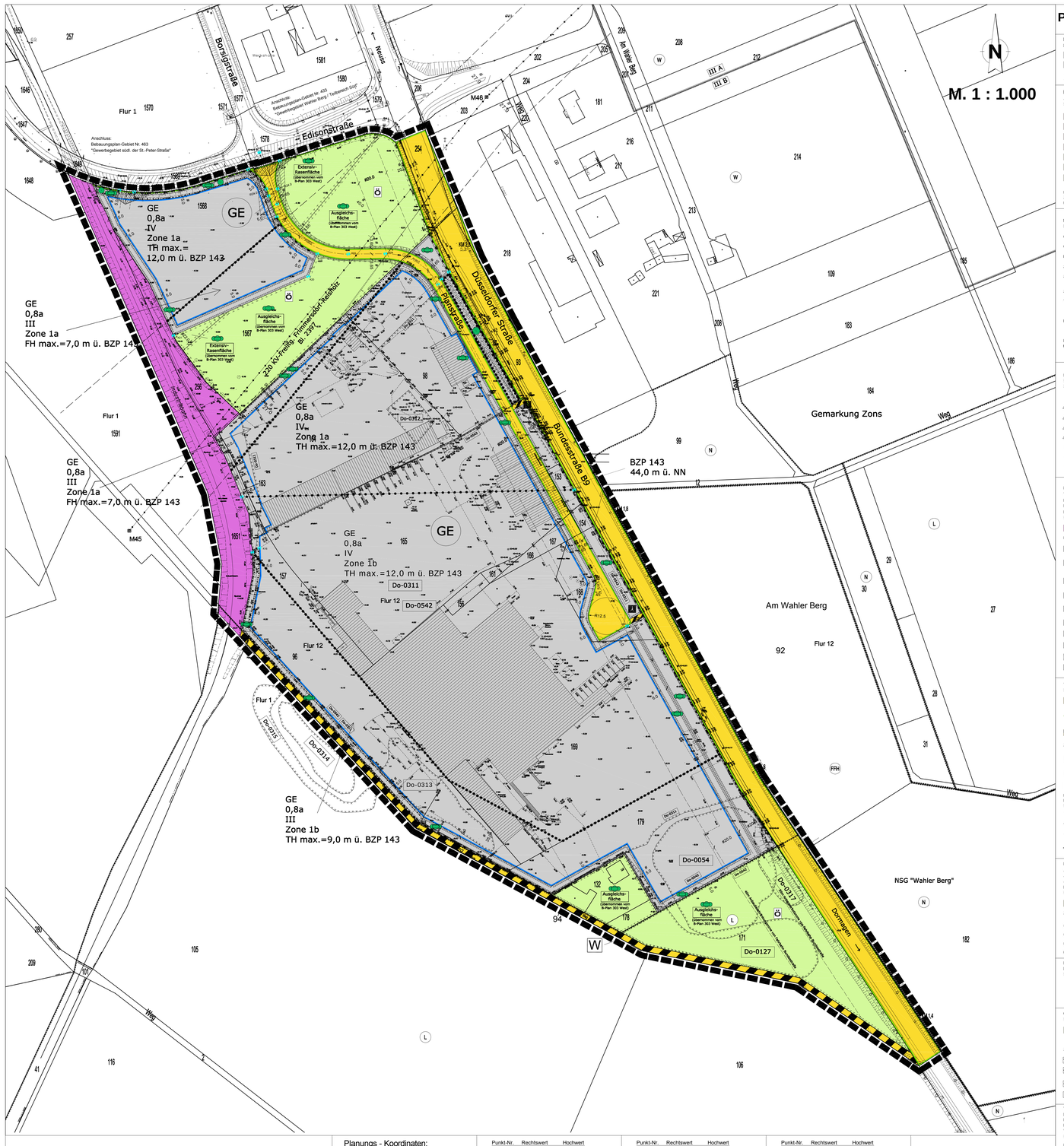

Planzeichenerklärung

BESTANDSANGABEN
NACH DIN 18702

- Hauptgebäude
- X 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 ZWo / WA ZWo

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- GRZ 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. (I) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe / Höhe der Attika, als Höchstmaß in Meter über einem Bezugspunkt [gemäß Textlicher Festsetzung A.6]
- FH Firsthöhe / Höhe der Attika, als Höchstmaß in Meter über einem Bezugspunkt [gemäß Textlicher Festsetzung A.6]
- BZP m ü. NN / BZ Höhe Bezugspunkt in m ü. NN (ers. Verzeichnis der Höhenfestpunkte der Stadt Dormagen

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

- o offene Bauweise
- a nur Einzelhäuser zulässig
- b nur Doppelhäuser zulässig
- h nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- ä 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
- Schulturnhalle
- 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
- F Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- W Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

- Einfahrt - Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS-ANLAGEN 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 HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch
- Schutzstreifen entlang Leitungstrassen

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

- Hafen
- Umgr. von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung

- HQ 10 Hochwasserrückhaltebecken
- HQ 100 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

- E 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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 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 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. 25 Buchstabe a BauGB
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
- Erhaltung: Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Ergänzung von 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 Tiefgaragenschaftsgaragen
- Spielplatz

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besonders 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
- Gestützen
- 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. 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher immissionsschutzrechtlicher Teilflächen innerhalb eines Baugebietes (z. Textliche Festsetzungen, Ziffer 1.1)

KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind oder unter denen der Bergbau umgeht oder für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (z.B. DO-G)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N Naturschutzgebiet
- NP Nationalpark
- L Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wassersensiblen Festsetzungen

Zweckbestimmung

- Ü Überschwemmungsgebiet
- HQ 10 z.B. Wasserschutzzone III a
- Bahnanlage

REGELUNGEN 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
- Einzelanlagen (unbeweglicher Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

ERLÄUTERNDE DARSTELLUNG

- Bäume

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB)

1.1 „GE - Gewerbegebiet"

Festgesetzt wird „Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO unter folgenden Einschränkungen:

1.1.1 Gemäß § 1. Abs. 4, Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in folgende Zonen gegliedert:

Zone 1a
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW -V-3-8804.25.1.1-(a. Anlage zur Begründung) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Zone 1b
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 (s.o.) sowie Anlagen, welche mit ähnlichen Emissionsgrad.
Bei Ansiedlung von geruchsemittierenden Nutzungen ist durch eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, die Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

1.1.2 Ausnahmsweise können in den GE-Gewerbegebieten atypische Anlagen und Betriebsarten des nächst größeren Abstandes (hier: Abstandsklasse II der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 (s.o.) zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe, die in größeren Mengen wassergefährdende, brennbare, explosive oder toxische Stoffe lagern, abfüllen, umschlagen, herstellen, bearbeiten, behandeln oder verwenden, innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1. Abs. 5 BauNVO können Betriebe und Anlagen, die dündge oder alkalische Emissionen freisetzen, nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädliche dündge oder alkalische Wirkung in dem östlich, jenseits der Bundesstraße B9 angrenzenden FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) „Natura 2000" - Gebiet DE-4806-305 „Wahler Berg" entstehen kann.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.
Abweichend von der vorstehenden Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden: Verkaufsstellen von zulässigen Handwerks-, produzierenden, weiterverarbeitenden oder reparierenden Gewerbebetrieben,
- mit einem Warenangebot aus eigenen produzierender, weiterverarbeitender bzw. im Zusammenhang mit reparierender Tätigkeit am Standort, das nicht den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dormagener Liste vom 12.06.2008 (s. Begründung, Kapitel 4.1) zuzuordnen ist,
- wenn die Verkaufsfläche mit dem Hauptbetrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung steht und diesem flächenmäßig bzw. baulich in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

1.1.6 Gemäß § 1. Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die nach § 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässigen Arten der Nutzung als Bordellbetrieb und deren Unterarten nicht zulässig.
Gemäß § 1. Abs. 8 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Vergnügungsstätten im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Spielhallen und ähnliche Unternehmungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1. Abs. 8 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (Sex-Kinos, Peep-Shows, Nachtbars, Massage- und Swinger-Clubs usw.) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die als GE-Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise fest: Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

3. Schutzmaßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung der Frei- und Fassadenflächen ist so anzulegen, dass sie nicht in die östlich, südöstlich und südwestlich angrenzende offene Landschaft wirkt. Leuchten sind waagerecht zu installieren. Als Leuchtmittel sind nur insektenschonende Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder umweltgerecht gleichwertige Produkte zulässig. Die Leuchten können ausnahmsweise gebündelt zugelassen werden. Maste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in der Höhe niedriger sind als die umliegenden Gebäude.

4. Grünflächen (Ausgleichsflächen)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünflächen (ö - öffentlich) in Verbindung mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft T T T T T sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu gestalten und zu pflegen.

5. Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauGB)

5.1 Die mit der Signatur o o o o o gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Hecken bzw. sonstigen Bepflanzungen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können innerhalb dieser Flächen notwendige Zu- und Überfahrten sowie Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.ä. von der Planstraße zu den angrenzenden GE-Flächen zugelassen werden (es sei denn, Textliche Festsetzung Nr. 7.1 steht entgegen). Dort darf dann die Baugrenze mit den für die Zufahrt erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden.

5.2 Die mit der Signatur ● ● ● ● ● gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Auf den mit der Signatur ● ○ ● ○ ● gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Vegetationsbestände zu schützen, entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können innerhalb dieser Flächen Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.ä. zugelassen werden. Dort darf dann die Baugrenze mit den für die Zufahrt erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden.

6. Ausnahmen von den Festsetzungen unter den Ziffern 4. und 5.1.

Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Grün- und Anpflanzflächen die durch wasserrechtliche Erlaubnis gestatteten Anlagen zur Grundwasserentnahme bzw. zur Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, zulässig. Dies gilt, nach entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung, ebenso für evtl. Ergänzungs- oder Nachfolge-Anlagen dazu.
Soweit derartige Anlagen in den Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße B9 liegen, ist ausnahmsweise eine abweichende, blickdichte Bepflanzung des restlichen Pflanzstreifens anstelle der gemäß landschaftspflegerischen Begleitplan oder eine eingegrünte Sichtschutzeinrichtung zulässig und zur Gewährleistung eines ausreichenden Sichtbindeschutzes zur B9 hin anzulegen.

7. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr: 11 BauGB)

7.1 Im Bereich der mit der Signatur ▸ ▸ ▸ ▸ für „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gekennzeichneten Verkehrsflächenabschnitte dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten von den GE-Flächen zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum Wirtschaftsweg angelegt werden. Ausnahmsweise können an diesen Abschnitten Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.ä. zugelassen werden.

7.2 Die Zufahrten zu der nördlichen GE-Fläche sind im Bereich der mit der Signatur ▸ ▸ ▸ ▸ für „Einfahrtbereich" gekennzeichneten Verkehrsflächenabschnitte anzulegen. In dieser Bereichen darf die Baugrenze mit den für die Zufahrt erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden.

7.3 Die Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße in die Edisonstraße und an den Grundstücksaus- und -ausfahrten sind von Bebauung und Aufwuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, sowie sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

8. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der Traufe („TH") -bzw. bei Flachdächern der Attika- bzw. im Schutzstreifenbereich der 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz" (Bl. 2397) auf die maximal zulässige Höhe des Firstes („FH")- bzw. bei Flachdächern der Attika- der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP).
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut -oder bis zum oberen Abschluss der Wand-.
Im Schutzstreifenbereich der 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz" (Bl. 2397) steht die Höhenfestsetzung unter dem Vorbehalt der Vorgaben des Versorgungsträgers, s. unten „Nachrichtliche Übernahme" C.1.
Außerhalb des Schutzstreifenbereiches der 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz" (Bl. 2397) sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen: Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Lufteinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.
Bei baulichen Anlagen mit Überragen einer Höhe von 20 m über Grund ist eine vorherige Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Hauptstz Düsseldorf, als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.

9. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes

Auf dem Flurstück Nr. 302, Flur 12, Gemarkung Neuvenheim, Stadt Dormagen, ist auf einer Fläche von ca. 2290 m² eine ehemals als Acker genutzte Fläche als Grün- und Kraut-vegetation / Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (max. 1 Mahd pro Jahr), damit langfristig Gehölzaufwuchs verhindert wird. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind zu beachten.

B. Kennzeichnungen
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Im Altlastenkataster der Stadt Dormagen und des Rhein-Kreises Neuss sind alle bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (gemäß LabfG NW) erfasst. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Altlasten / Altablagerungen Do-0311, Do-0312, Do-0313, Do-0317, Do-0542, Do-0127 und Do-0054 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Der Nachweis der jeweiligen Verwendbarkeit mit den künftigen Nutzungen ist spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei Bodeneingriffen im Verdachtsbereich ist ggf. die Beglei-tung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter sowie die Vorlage eines gutachterlichen Abschlußberichtes bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde empfehlenswert. Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material z.z ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

C. Nachrichtliche Übernahme
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Im Norddteil des Plangebietes wurde die vorhandene 220-kV-Hochspannungsfreileitung „Frimmersdorf-Reisholz" (Bl. 2397) der RWE Energie AG mit der äußeren Begrenzung ihres Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Mankräfter des Versorgungsträgers sind zu beachten.
Innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist folgendes zu berücksichtigen: Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, sind untersagt. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist der jederzeitige Zugängkeit der Leitung und der Maststandorte sicherzustellen. Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. In den angrenzenden Randbereichen dürfen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen so gestaltet sind, dass bei einem evtl. Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung nicht beschädigt wird.
Alle geplanten Einzelmaßnahmen, wie Bebauung, Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.
Details, wie z.B. die Verpflichtung zum regelmäßigen Anpflanzungsrückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn, sind in der mit dem RWE abzuschließenden Vereinbarung zu regeln.
Gemäß Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (s.o.) ist von einer 220-kV-Hochspannungsfreileitung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schutzabstand von 20m, gemessen (beidseitig) senkrecht zur Trassenachse, einzuhalten. In diesem Schutzabstand sind Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, unzulässig. Soweit der Leitungsschutzstreifen mit RWE Energie AG darüber hinausragt, wird empfohlen, keine Wohnungen und Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, zu errichten oder diese durch geeignete technische Maßnahmen zu schützen.

2. Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Gewinnungsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Auf dem Grind" der Niederrheinisch-Bergischen Gemeinschaftswerk GmbH. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind" vom 24.02.2003 sind zu beachten und einzuhalten.
Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind.

3. Entlang der Bundesstrasse B9 wurden die „Anbauverbotszone" von 20m Breite sowie die „Anbaubeschränkungszone" von 40m Breite nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Dies gilt auch für Anlagen der Außenwerbung.
Alle bisherigen Zufahrten/Zugänge aus dem Plangebiet zur Bundestrasse B9 sind zu schließen und zurückzubauen, ferner ist das Planprofil zur B9 hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen, jeweils mit Ausnahme der Wirtschaftsweganfahrt im Süden und der beiden neu eingeplanten Fußweg-Querverbindungen.
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden so anzuordnen und zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

4. Die Grünfläche an der Südspitze des B-Plan-Gebietes wurde aus dem B-Plan Nr. 303 West übernommen. Sie liegt größtenteils innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt II Dormagen; östlich der Bundesstraße B9 grenzt das Naturschutz- und FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) „Natura 2000" - Gebiet „Wahler Berg" an; siehe nachrichtliche Darstellungen auf der Planzeichnung. Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten sind zu vermeiden.

5. Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Industrieglasleinalagen, der Bundesstraße B9 und eines vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der südwestlichen B-Plan-Begrenzung.

D. Empfehlungen

1. Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 werden empfohlen.

2. Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächenwasser, soweit zulässig, in Abstimmung mit den Wasserbehörden über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

E. Hinweise

1. 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 Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NW) vom 11.03.1980, in der Zus.fassung vom 03.05.1984, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden; dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

2. 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 zu verständigen.

3. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenverdichtungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

4. Auf dem südlichen Teil der GE-Flächen und der südlichen öffentlichen Grünfläche besteht für die Niederschlagswasserbeseitigung des Betriebsgeländes der (ehemaligen) Firma „Fiege und Bertoli GmbH & Co. KG" eine wasserrechtliche Erlaubnis des Rhein-Kreises Neuss vom 10.03.1999 (Az.: 68.1.24.5/57) für dort näher bestimmte Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Bei evtl. künftig beabsichtigten Änderungen an der Niederschlagswasserbeseitigung sind § 37 Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG NW) sowie die Bestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beachten.

5. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) /" Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

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. (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514) -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 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), 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