STADT KORSCHENBROICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 20/42

„WESTLICH DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE“

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in Allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig.

2.2 Die überbaubaren Flächen, Vorgärten, Stellplätze, die Fußbodenhöhe der Garagen und Carports, die Hauszugänge sowie die Flächen zur Erschließung der Gebäude und Garagen sind auf 43,5 m NHN anzuheben oder abzusenken. Abweichungen von 0,1 m sind zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten, Kellerersatzräume, Garagen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig.

3.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: An eine seitliche Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mindestens 10 m und maximal 15 m herangebaut werden. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von der Hälfte der Bautiefe der anderen Grundstückseite herangebaut werden. Die nicht an die Grundstücksgrenze angebauten Gebäudeteile müssen einen Mindestgrenzabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. In den seitlichen Abstandsflächen bauordnungsrechtlich zulässige Abstellräume sind bei der Berechnung der Tiefe der Grenzbebauung mit anzurechnen. (Garagen sind in diesem Baufenster nicht zulässig.) An die nördliche seitliche Grundstücksgrenze (Endhaus) darf nicht herangebaut werden. An dieser Stelle ist (wie zeichnerisch festgesetzt) eine Garage zulässig. Bei dem Endhaus muss an die südliche seitliche Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 5 m und maximal 15 m herangebaut werden.

4. Mindestgrundstücksgrößen und -breiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Für Einzelhausgrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 380 qm festgesetzt.

4.2 Für Doppelhaushälften-Grundstücke wird eine Mindestgröße von 270 qm festgesetzt.

4.3 Für Grundstücke, die mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt sind, wird eine Mindestgrundstücksbreite von 10 m festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.3 Im übrigen Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baufenster, der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen und ausnahmsweise im Bereich zwischen Straße und Baufenster (Vorgartenbereich) zulässig.

5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 müssen Garagen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten.

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

6.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf dienen vorwiegend der Unterbringung einer Feuerwehr. Ergänzend sind in dieser Fläche die Erweiterung der Freiflächen des südlich angrenzenden Kindergartens sowie die Lehrerparkplätze für die westlich angrenzende Schule zulässig.

6.2 Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind öffentliche Fuß- und Radwege zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4, 5, 6, 9 und WA 11 ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die Fläche GFL1 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des städtischen Abwasserbetriebes und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

8.2 Die Fläche GFL2 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der durch das Geh- und Fahrrecht erschlossenen Grundstücke und zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

8.3 Die Fläche GFL3 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Betreiber der Rohölfernleitung (RRP Rotterdam Rijn Pijpleiding) zu belasten.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die Fassade, die mit der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet ist, liegt im Lärmpegelbereich IV. Dort sind für Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße (R´w, res) nach DIN 4109 je nach Raumart gemäß dem Lärmpegelbereich IV einzuhalten.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen gilt innerhalb des LPB IV ein Schalldämmmaß (erf.R`w,res.) von mind. 40 dB, für Büroräume ein Schalldämmmaß (erf.R`w,res.) von mind. 35 dB. Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen

wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung) ausreichend sind.

9.2 Für Fenster in der Fassade, die mit der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet ist, sind Räume mit Schlaffunktion und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

10.1 Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche (zwischen vorderer Bauflucht und angrenzender öffentlicher Erschließungsfläche) ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die restlichen 50 % sind unversiegelt als Rasenfläche und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Schotter- oder Kiesflächen sind innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden 50 % nicht zulässig.

10.2 Wenn im Vorgartenbereich Abfallsammelbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist dieser Bereich durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste unter B.1.3 dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen festgesetzt.

10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 11 sind in den Vorgärten je Grundstück ein Hochstamm der Sortierung 16-18 cm inkl. Standsicherung (3-Pfahlverankerung) der Sorte Sorbus aria (Echte Mehlbeere) anzupflanzen.

10.4 Im öffentlichen Straßenbereich sind an den festgesetzten Standorten Hochstämme der Sortierung 16-18 cm inkl. Standsicherung (3-Pfahlverankerung) der Sorte Sorbus aria (Echte Mehlbeere) anzupflanzen. Der Standort darf bis zu 1 m von dem festgesetzten Standort abweichen. Der erforderliche Wurzelschutzbereich (Baumscheibe) von mind. 4 qm mit einer Mindestbreite von 1,20 m ist mit Bodendeckern zu begrünen.

10.5 Entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist eine Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste unter B.1.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes ist jede Versiegelung (z. B. die Errichtung von Gartenhäusern, Sandkästen und Spielgeräten sowie die Herstellung von Schotterflächen) unzulässig.

11. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt NHN.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

1. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)

1.1 Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung errichtet werden.

1.2 Einfriedungen in oder an der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche sind nur in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metallzäunen oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

1.3 Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:

In der Regel sind drei Pflanzen pro lfd. Meter Zaunanlage, in der Qualität im Topfballen 60-80 cm, zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzubinden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hecken

- Acer campestre, Feldahorn
- Fagus sylvatica, Buche
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus monogyna, eingr. Weißdorn
- Prunus spinosa, Schlehe
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Taxus baccata, Eibe

Kletterpflanzen

- Clematis i.v. Arten und Sorten, Waldrebe
- Hedera helix, Efeu
- Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
- Parthenocissus spec., Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
- Rosa spec., Kletterrosen
- Humulus lupulus, Gewöhnl. Hopfen
- Wisteria sinensis, Blauregen
- Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde

1.4 Doppel- und Reihenhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten. Hinweis: Die Umsetzung der Festsetzung ist ggf. über eine Baulast zu sichern.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Freistellungen:
Wenn Ausnahmeregelungen des Bebauungsplans beansprucht werden, ist eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren nicht mehr möglich.

2. Grundstückszufahrten:
Bei der Planung der Grundstückszufahrten sind insbesondere die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sowie die Ausführungsplanung zu den öffentlichen Straßen und die darin enthaltenen öffentlichen Stellplätze zu berücksichtigen.

3. Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwasser/grundwasserstand/.

4. Baugrundverhältnisse:
Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. **Wasserschutzzone:**
   Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Büttgen-Driesch. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

6. **Anschluss- und Benutzungszwang:**
   Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungsatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

7. **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung:**
   Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) oder erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. **Erdbebenzone:**
   Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

9. **Erdarbeiten**
   Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

10. **Bodendenkmalschutz**
    Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

11. **Haustechnische, ortsfeste Anlagen**
    Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

12. **Fluglärm**
    Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

13. Schallschutz

Die DIN 4109 ist bei der Stadt Korschenbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen.

14. Externer Ausgleich

Der externe Ausgleich erfolgt im Rahmen des Ökokontos auf einem Teil des Grundstücke Gemarkung Liedberg, Flur 3, Flurstück 119 über Aufforstung einer Ackerfläche in einer Größe von 1.365 qm, Gemarkung Pesch, Flur 3, Flurstück 47 über die Anlage eines Feldgehölzes auf einer Ackerfläche in einer Größe von 377 qm, Gemarkung Pesch, Flur 5, Flurstück 38 über die Anlage einer Obstwiese auf einer Wiesen-/Weidefläche in einer Größe von 611 qm und Gemarkung Kleinenbroich, Flur 26, Flurstücke 57, 69 und 70 über die Anlage einer Blumenwiese auf einer Ackerfläche in einer Größe von 18.333 qm.

15. Artenschutz

Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Baumfällungen, sowie flächenhafte Baufeldräumungen (z.B. für Erschließungsmaßnahmen) dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.