



STADT KORSCHENBROICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/35 „ERWEITERUNG AM HOMMELSHOF“

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,
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 9,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels in der jeweiligen Erschließungsstraße.

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

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

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

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

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

6.1 Entlang der Straße „An der Blankstraße“ ist auf der zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in einer Breite

von 5 m ein Pflanzstreifen (drei Pflanzreihen im Verband, Pflanzabstand der Reihen 1 m, in der Reihe 1,5 m) mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Arten der Pflanzliste A können in einer Mindestqualität von Str: 3x verschult 100-125 cm verwendet werden.

- 6.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind insgesamt 15 Bäume (Hochstämme der Sortierung 16-18 cm inkl. Standsicherung) anzupflanzen. Die Standort- und Artenauswahl hat in Abstimmung mit dem Fachamt zu erfolgen.
- 6.3 Je Wohnhaus und angefangene 500m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste Obstbäume mit der Mindestqualität Hochstamm (Kronenansatz \geq 180,0 cm), Krone: mindestens 1 Leittrieb und 3-4 Seitentriebe, Stammumfang 7-8cm anzupflanzen. Wenn auf dem Grundstück ein Standort für einen neu zu pflanzenden Baum zeichnerisch bzw. eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt ist, gilt die textliche Festsetzung Nr. 6.4 (Einzelbaum) bzw. Nr. 6.2 (Pflanzfläche); 6.3 findet keine Anwendung.
- 6.4 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baumanpflanzungen entlang der privaten Erschließungsstraße sind einheitlich Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) der Sortierung Heister 3x verschult mit Ballen 250-300cm zu verwenden.
- 6.5 Der externe Ausgleich erfolgt auf einem Teil des Grundstücks Gemarkung Liedberg, Flur 3, Flurstück 13 über eine Aufforstung von 4.386 qm.

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

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße ($R'_{w, res}$) nach DIN 4109 je nach Raumart gemäß dem zeichnerisch gekennzeichneten Lärmpegelbereich einzuhalten.
- 7.2 An einer im zeichnerisch mit xxx gekennzeichneten Bereich liegenden Fassade dürfen im Dachgeschoss (2. OG) keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

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 Im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Bauflucht und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 1.2 Alle anderen Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und nicht im Vorgartenbereich liegen, dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sie sind nur in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder ausnahmsweise in Form von lichten Metallzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung zulässig. 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.
- 1.3 Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die restlichen 50 % sind gärtnerisch zu gestalten.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Pflanzlisten:

Die aufgeführten Pflanzlisten sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/35 „Erweiterung Am Hommelshof“ zu entnehmen.

2. 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 <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.

3. 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.

4. Wasserschutzzone:

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone EIIIb der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutzzonenvorordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.

5. Anschluss- und Benutzungszwang:

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

6. 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, Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel 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) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Erdbebenzone:

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklassen 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).

8. Erdarbeiten

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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.

9. 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.

10. Fluglärm

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

11. Schallschutz

Die DIN 4109 ist bei der Stadt Korschenbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen. Es wird empfohlen, in den als Lärmpegelbereich IV oder III gekennzeichneten Bereichen lärmempfindliche und zum Schlafen genutzte Räume lärmoptimiert anzuordnen und/oder in diesen Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.