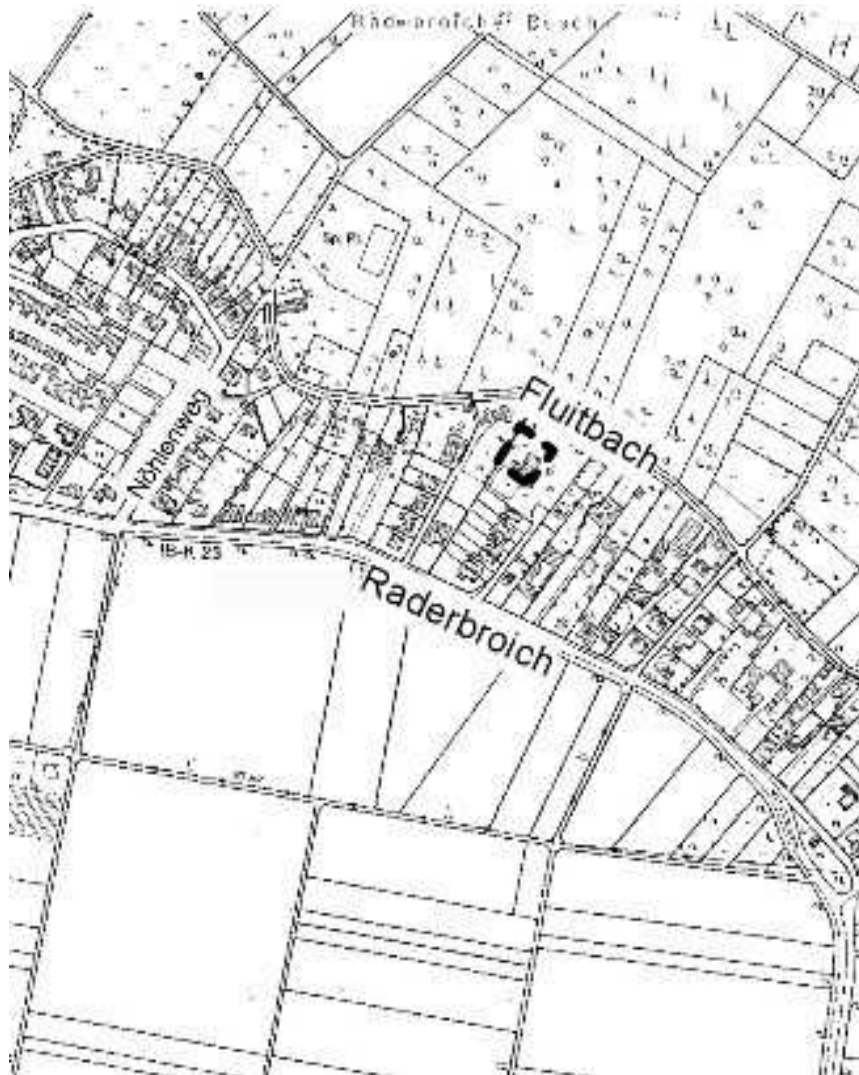


# STADT KORSCHENBROICH



## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 „Raderbroich/Mitte“

### FESTSETZUNGEN



Bearbeitung:  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing.  
Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen

Auszug aus der DGK5 mit Markierung des Planbereichs

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB und der BauNVO

### A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### B. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1. Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. Festgesetzt werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt.
3. **Höhenlage** (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)  
Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen gilt die Höhe des dem Plangebiet nächstgelegenen Kanaldeckel (= 40,5 m NHN).
4. Die Hauptgebäude dürfen gem. Planeinschrieb eine Grundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### C. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Untergeordnete eingeschossige Verbindungstrakte zwischen „Scheune“ und den Baufenstern sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

### D. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 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.

### E. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Im Vorgartenbereich der geplanten Gebäude sind mind. zwei Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm der Art:
  - Crataegus lavalleyi `Carrierei` (Apfel-Dorn) anzupflanzen.
2. In den Gartenbereichen ist je geplantem Gebäude ein Obstbaumhochstamm alter Rheinischer Sorten anzupflanzen.

## **F. Kennzeichnungen**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Wegen der im Baugebiet zu erwartenden Bodenverhältnisse 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.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **A. Ehemaliges Denkmal (Scheune)**

Für die heute im Plangebiet vorhandene Scheune (ehemaliges Baudenkmal) ist, unter Berücksichtigung der aktuellen bautechnischen Anforderungen, ein adäquater Ersatzbau zu errichten. Geringfügige Abweichungen (+/- 1 m) vom den bisherigen Standort bzw. Proportion sind zulässig.

Der Wiederaufbau ist in Anlehnung an die ursprüngliche Fachwerkkonstruktion auszuführen.

### **B. Dachgestaltung**

Dächer sind im gesamten Plangebiet ausschließlich als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.

## **III. Hinweise**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T 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). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III A (nicht förmlich festgesetzt) mit der Bezeichnung Waldhütte/Lodshof/Raderbroich. Die Wasserschutzbestimmungen sind zu beachten.

### **3. Fluglärm**

Lärmbelästigungen durch den Flugverkehr des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach sind nicht auszuschließen. Das Plangebiet befindet sich im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, im sog. 4 km Radius, ca. 3.100 m südöstlich vom Flugplatzbezugspunkt entfernt.

**4. Grundwasser**

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.

**5. Entwässerung**

Das Schmutzwasser ist an das vorhandene modifizierte Mischsystem anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

**6. Kampfmittelverdacht**

Kampfmittelrückstände sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere bei eventuell erforderlichen größeren Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen.

**7. Bodendenkmalpflege**

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 des §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

**8. Bodenschutz**

In die nachfolgenden Baugenehmigungen ist ein Hinweis aufzunehmen, dass Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss mitzuteilen sind.

**9. Artenschutz****9.1 Baufeldfreimachung**

Das Baufeld inkl. benötigter Arbeitsräume ist außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, von den zu rodenden Gehölzen freizumachen. Möglicherweise zu erhaltende Gehölze sind vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen.

**9.2 CEF-Maßnahmen**

Als Ersatz für die bei Realisierung der Planung wegfallenden „Scheune“, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse dient, sind Ersatzquartiere in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang zwischen Oktober und März (außerhalb der Wochenstubezeit) bereitzustellen.

Der Rückbau der Gebäude darf ausschließlich zwischen Oktober und März (außerhalb der Wochenstubezeit) erfolgen.

Vorgezogene Maßnahmen (die CEF-Maßnahme hat vor oder parallel zum Rückbau der Gebäude zu erfolgen) werden im Rahmen der Abbruch- und Baugenehmigung fixiert. Angedacht ist derzeit ein Geräteschuppen mit entsprechendem Dachaufbau als Fledermausquartier für mehrere Fledermausarten im angrenzenden Obstwiesengrundstück zu errichten und dauerhaft zu erhalten. In den vorhandenen Obstbaumbestand sollen zudem zwei 3er Gruppen Fledermauskästen angebracht werden.

Alle Baumaßnahmen sind von einem fachkundigen Fledermauskundler, in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (als genehmigende Behörde), zu begleiten.