

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 10/9

„An der Sandkuhle“

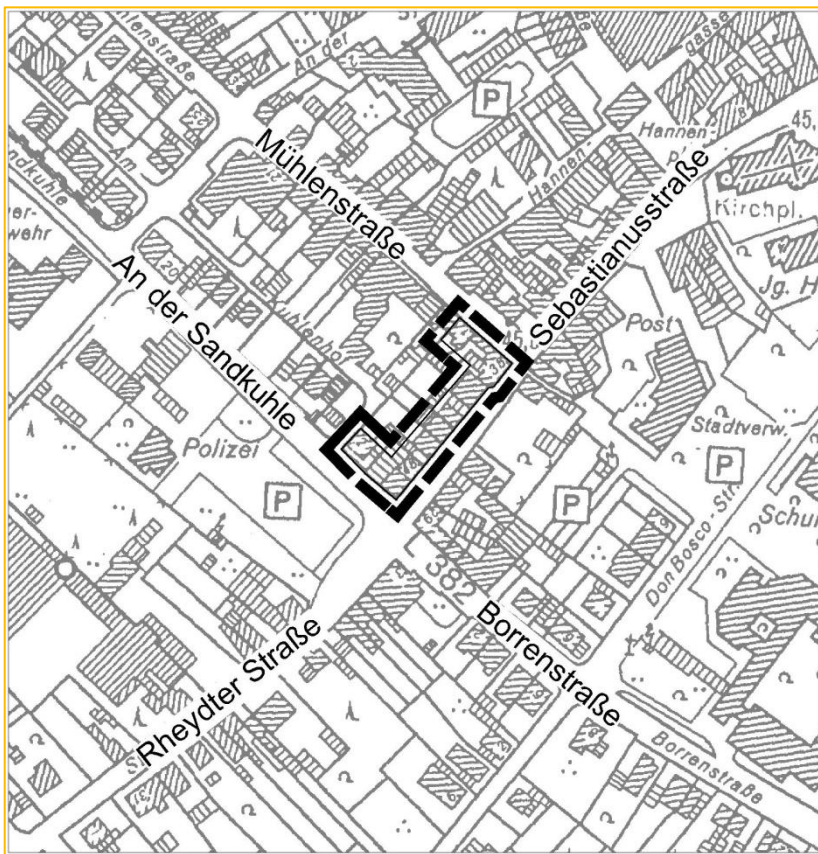


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Textliche Festsetzungen

08.04.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich



A. Weiterhin gültige Festsetzungen

1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans

- 1.1 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 10/9 „An der Sandkuhle“ sind im Geltungsbereich der 1. Änderung bis auf die geänderten Festsetzungen zur Nutzung (Nutzungsschablone) sowie die textliche Festsetzung Nr. 2. des Ursprungsplans weiter gültig.

2. Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für den Ortskern Korschbroich, erstmals in Kraft getreten am 20.07.2018, in ihrer aktuellen Fassung, ist für das Plangebiet anzuwenden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4ff und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- 1.2 Im Plangebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
- 1.3 Im Plangebiet sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- 1.4 Im Plangebiet sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. Nr. 5 fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

C. 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 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, Gewöhl. Hopfen
- Wisteria sinensis, Blauregen
- Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde

A. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Beeinflussungen sind nicht auszuschließen.

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/>.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof.

3. Anschluss- und Benutzungszwang

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

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung

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. 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.



5. Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Erdeingriffen ist die untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Eventuell erforderliche wissenschaftliche Untersuchungen, Bergungen von Funden und Dokumentationen der Befunde sind gemäß § 29 DSchG NRW auf Kosten der Antragsteller durchzuführen.

6. Bundeswehr

Sollte bei baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Bauteile eine Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind die Planunterlagen vor Genehmigung der Bundeswehr zuzuleiten.

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet 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).

8. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe des Plangebiets befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB(A) ermittelt.

9. Artenschutz

Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufelddräumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.

10. Baumschutzsatzung

Für zur Fällung vorgesehene Bäume mit einem Stammumfang von 80cm und mehr, gemessen in einer Höhe von einem Meter über dem Boden, sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Korschenbroich zu beachten.



Der Rat der Stadt Korschenbroich hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am
gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung
beschlossen.

Korschenbroich, den
Der Bürgermeister

(Venten)

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der
ortsüblichen Bekanntmachung vom rechtsverbindlich geworden.

Korschenbroich, den
Der Bürgermeister

(Venten)