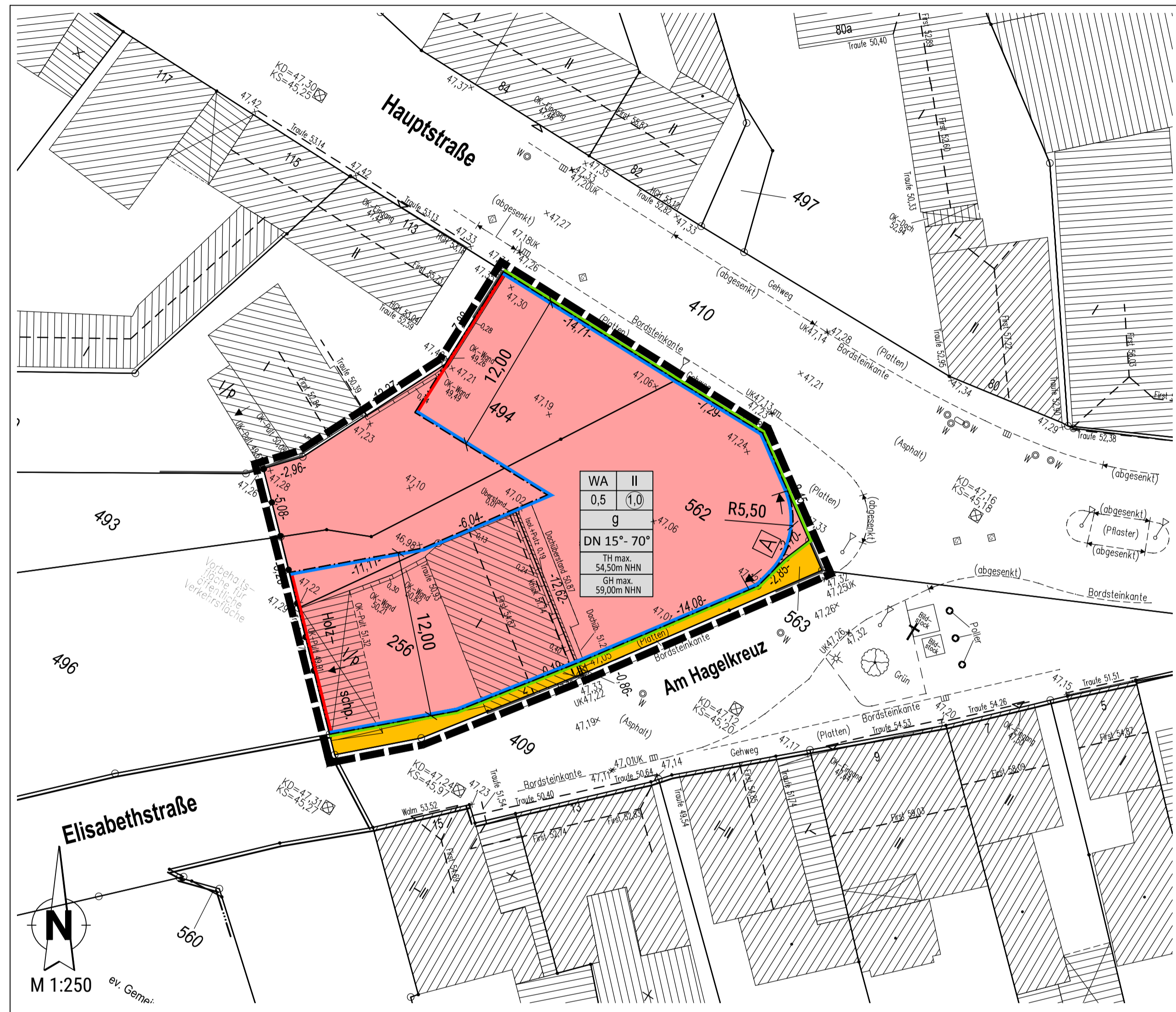


Bebauungsplan Nr. 30/5A "Ergänzung Glehn-West", 2. Änderung

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
WA II	0,5 (1,0)
g	
DN 15°-70°	
TH max.	54,50m NHN
Glt max.	59,00m NHN
Bauweise	
Dachneigungswinkel	
maximale Traufhöhe	
maximale Gebäudehöhe	

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.2. siehe Textliche Festsetzungen Nr. C.1.1

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. Weiterhin gültige Festsetzungen

- Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen**
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“ und dessen Änderungen werden für das Plangebiet durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.
- Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung**
Die Gestaltungssatzung für den Ortsmitte Glehn, erstmals in Kraft getreten am 12.11.2015, in ihrer aktuellen Fassung, ist für das Plangebiet bis auf die Festsetzung zur Dachform anzuwenden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4ff und § 1 Abs. 6 BauNVO)**
1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**
2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.
2.2 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.
- 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. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten, Kellerersatzräume, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 4 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Festsetzung der Höhen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17, § 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 BauONW)**
4.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt NHN.
4.2 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes.
4.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

- Dachform**
1.1 Ausnahmsweise darf im mit A im Quadrat gekennzeichneten Fassadenabschnitt die Traufhöhe bis zu einer Höhe von 59,00 m NHN überschritten werden. Die Dachneigung darf in diesem Fassadenabschnitt auf bis zu 0° reduziert werden.
1.2 Ausnahmsweise darf die Traufhöhe für technische Anlagen wie z. B. Aufzüge bis zu einer Höhe von 59,00 m NHN überschritten werden.
- Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)**
2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m errichtet werden, wenn verkehrsrechtliche oder städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und sie in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metallzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterpflanzung ausgebildet werden.
2.2 Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:
Es 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.

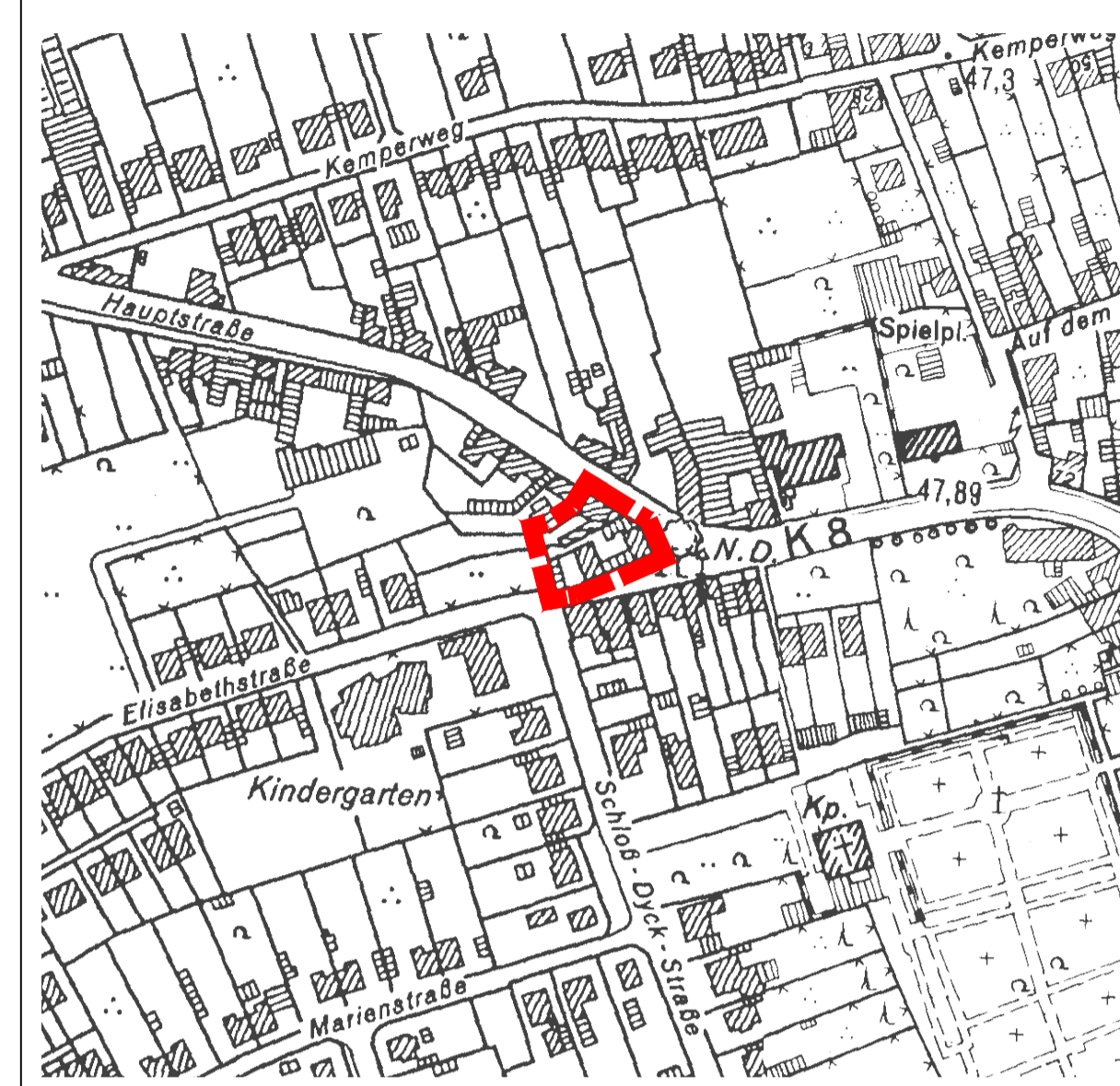
Hecken	Kletterpflanzen
<ul style="list-style-type: none"> Acer campestre, Feldahorn Fagus sylvatica, Buche Carpinus betulus, Hainbuche Crataegus monogyna, eingr. Weißdorn Prunus spinosa, Schlehe Ligustrum vulgare, Liguster Taxus baccata, Eibe 	<ul style="list-style-type: none"> Clematis i. v. Arten und 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

D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

- Freistellungen:**
Wenn Ausnahmeregelungen des Bebauungsplans beansprucht werden, ist eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren nicht mehr möglich.
- 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 geländenauf auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.
Grundwasserhaltungsmaßnahmen und die Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen sind Maßnahmen, die der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen.

Übersichtsplan

M 1:2.500



Es wird beantragt:

- dass die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vorliegt
- dass die Darstellung des gegenwärtigen Katasters geometrisch richtig ist,
- dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

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

(Voten)

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

Korschenbroich, den
Der Bürgermeister

(Voten)

Datum	13.11.2018	Bearbeitung	K. Schulz
Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss		
Datum	09.04.2019	Bearbeitung	K. Schulz
Verfahrensstand	Offenlagebeschluss		
Datum	02.07.2019 (ASFO) + 11.07.2019 (Ba1)	Bearbeitung	K. Schulz
Verfahrensstand	Satzungsbeschluss		

Planung:
Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschenbroich

Korschenbroich
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 30/5A
"Ergänzung Glehn-West", 2. Änderung
Stadtteil Glehn