

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

Nr. 20/42

„Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“

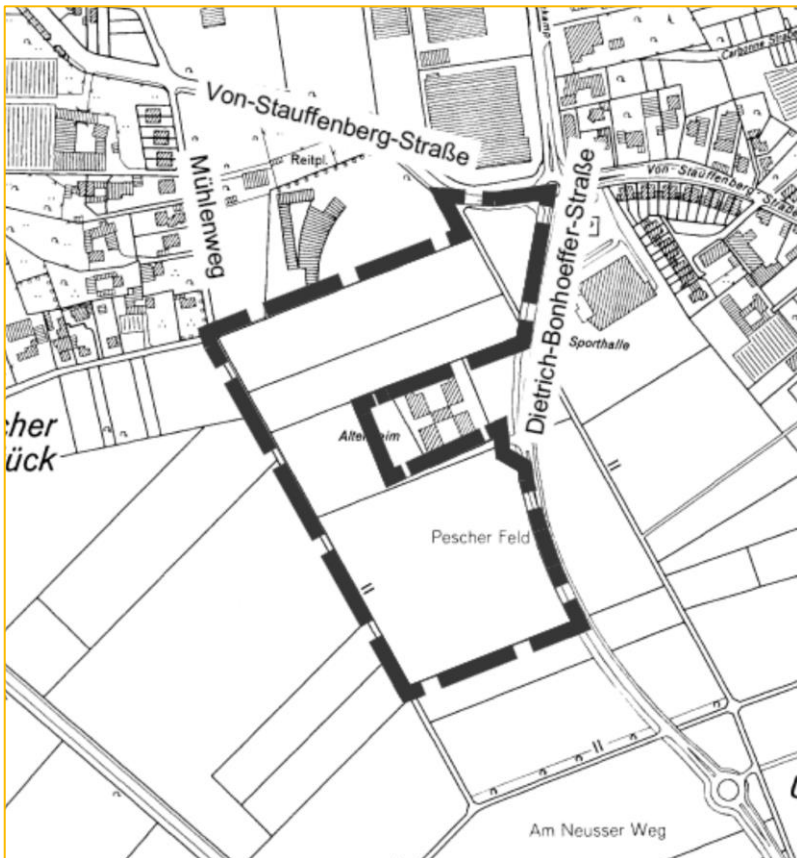


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Textliche Festsetzungen

17.06.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschebroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschebroich

A Weiterhin gültige Festsetzungen

I. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ sind bis auf die zeichnerisch geänderten Teilbereiche 1. bis 11. sowie die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 5.1 sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 weiter gültig. Ergänzend gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

I.a Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte GRZ durch Terrassen um bis zu 0,1 überschritten werden.

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

II.a Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:
An eine Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mind. 13 m herangebaut werden.
Zwischen Gebäude und anderer Grundstücksgrenze ist eine Garage oder ein Abstellraum zu errichten. (Doppelhäuser und Kettenhäuser)

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

III.a In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 7, WA 8 und WA 10 sind Tiefgaragen unter Beachtung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

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

IV.a Die Fläche GFL4 ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der durch das Geh- und Fahrrecht erschlossenen Grundstücke zu belasten.

V. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

V.a In der mit A im Quadrat bezeichneten Fläche ist eine Lärmschutzvorrichtung mit einer Höhe von mind. 48,5 m NHN zu errichten. Eine Unterbrechung für eine Wegeverbindung ist zulässig.



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

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

- I.a Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 1 m zu öffentlichen 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. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von mehr als einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Fläche zwischen Verkehrsfläche und Einfriedung ist dann durch Einsaat einer Wildblumenwiese oder durch Pflanzung einer Hecke der Heckenauswahlliste zu begrünen. (Hinweis: Die Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste ist dem Ursprungsbebauungsplan unter Nr. 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.)

II. Dachgeschoss

- II.a Ein Obergeschoss, das kein Vollgeschoss und kein Geschoss mit beidseitig geneigten Dachflächen (Satteldach) ist, muss an der straßenzugewandten Fassade mindestens einen Meter gegenüber der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt werden. An den anderen Fassaden muss das Staffelgeschoss mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausnahmsweise dürfen technische Anlagen, wie zum Beispiel Aufzugsschächte, ohne Rücksprung errichtet werden.
- II.b Ausnahmsweise muss bei einseitig geneigten Dachflächen (z.B. Pultdächer) im Dachgeschoss nur die Seite mit der höchsten Fassade zurückgesetzt werden.

D Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

I. 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 befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 59,7 dB(A) ermittelt.