

Bebauungsplan Nr. 10/1 - 1. Änderung "Raderbroich"

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

WR 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise: Offen; nur Einzelhäuser
	Firsthöhe maximal 49,0 m
	Traufhöhe maximal 44,5 m
	Dachform: Satteldach

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

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

13. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

St 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

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

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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.

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

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten, Kellerersatzräume, Treppenhäuser, Garagen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig.

3. 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 Flächen für Garagen zulässig. (Hinweis: Eine Zufahrt zum Grundstück ist nur über den Verbindungsweg zum Nöhlenweg zulässig.)

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

4.1 Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche (zwischen vorderer Bauflucht und angrenzender öffentlicher Erschließungsfläche) ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die restlichen 50 % sind unversiegelt als Rasenfläche und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Schotter- oder Kiesflächen sind innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden 50 % nicht zulässig.

4.2 Wenn im Vorgartenbereich Abfallsammelbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist dieser Bereich durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste unter B.1.2 dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen festgesetzt.

5. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt NHN.

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 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 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.

1.2 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.

Hecke

- 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, Gewöhnl. Hopfen
- Wisteria sinensis, Blauregen1.
- Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. 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 geländenahe auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwasser/grundwasserstand/>.

2. 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.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzzoneverordnung sind zu beachten.

4. Anschluss- und Benutzungszwang

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

5. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdschichtaufbaus hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten 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. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) oder erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6. 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).

7. Bodenschutz

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist 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 Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

8. 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.

9. Fluglärm

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

10. Artenschutz

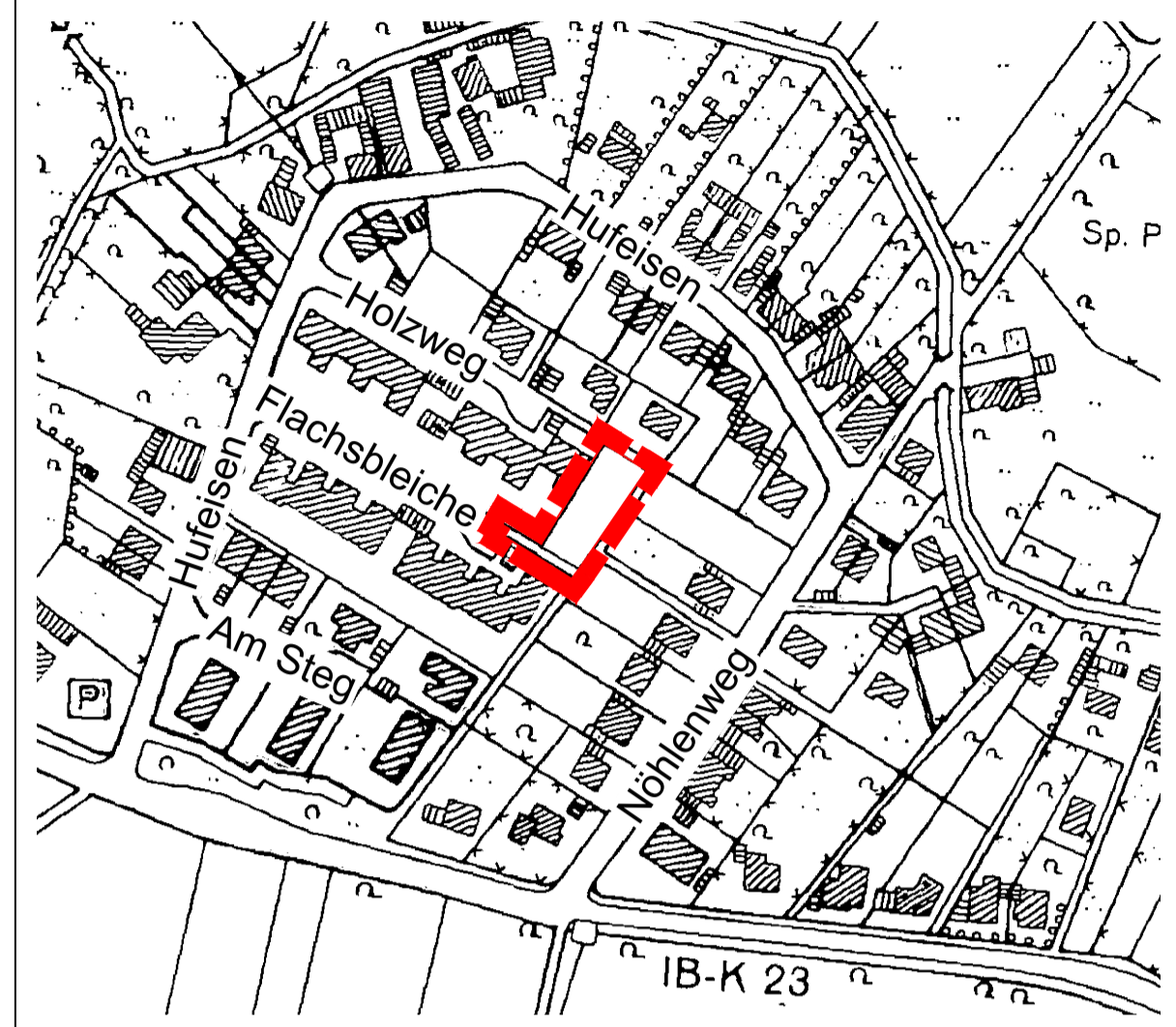
Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufeldräumungen (z.B. für Erschließungsmaßnahmen) dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.

11. Baumschutzsatzung

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

Übersichtsplan

M 1:2.500



Es wird bescheinigt,
1. dass die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vorliegt
2. dass die Darstellung des gegenwärtigen Katasters geometrisch richtig ist,
3. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

....., den

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)

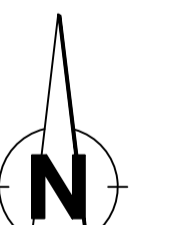
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom rechtverbindlich geworden.

Korschenbroich, den
Der Bürgermeister

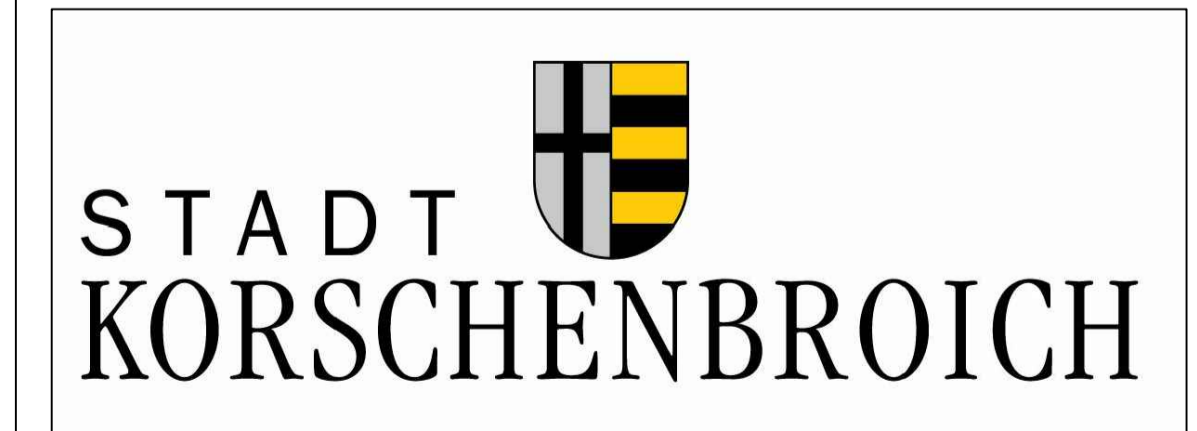
(Venten)

Datum	19.11.2015	Verfahrenstand	Aufstellungsbeschluss	Bearbeitung	K. Wild
Datum	22.02.2018	Verfahrenstand	Offenlagebeschluss	Bearbeitung	K. Wild
Datum		Verfahrenstand		Bearbeitung	
Datum		Verfahrenstand		Bearbeitung	

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



M 1:500



Bebauungsplan Nr. 10/1
1. Änderung "Raderbroich",
Stadtteil Raderbroich