

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 50/1

„Westliches Gemeindegebiet“

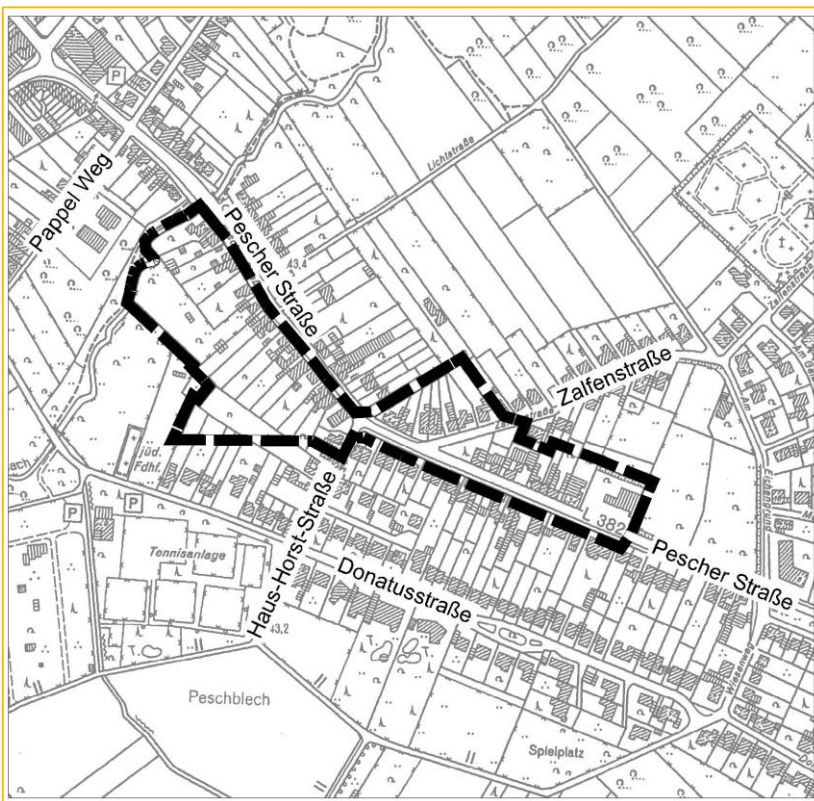


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Textliche Festsetzungen

29.08.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

Entwurf

Bearbeitungsstand: Offenlagebeschluss



A. Weiterhin gültige Festsetzungen

1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans

- 1.1 Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 50/1 „Westliches Gemeindegebiet“ werden für das Plangebiet durch die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 50/1 „Westliches Gemeindegebiet“ sind bis auf die textliche Festsetzung Nr. I.3., I.5., II.1. und II.3. weiter gültig.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

- 2.1 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 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern in der mit xxx markierten strassenzugewandten Gebäudefassade entlang der Pescher Straße sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten – folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämmmaß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Für den mit xxx markierten Bereich ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5 (L_a) von 71 dB(A).

Dabei ist

KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB	Für Büroräume und Ähnliches



Mindestens einzuhalten sind:	
R'w,ges = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

3.2 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in Verbindung mit den Garagen anzulegen.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die über der Erdoberfläche liegen und 30 m³ überschreiten, ausgeschlossen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)

1. Dachform

1.1 An der straßenabgewandten Fassade und im Gartenbereich sowie bei untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen und Garagen ist anstelle des Satteldachs auch ein Flachdach zulässig.

1.2 Bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden ist ausnahmsweise anstelle des Satteldachs ein Flachdach zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen

2.1 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.

2.2 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

Kletterpflanzen

- Clematis i.v. Arten und Sorten,



- Fagus sylvatica, Buche
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus monogyna, eingr. Weißdorn
- Prunus spinosa, Schlehe
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Taxus baccata, Eibe
- 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

D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Freistellungen

Wenn Ausnahmeregelungen des Bebauungsplans beansprucht werden, ist eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren nicht mehr möglich.

2. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.

Der Einbau von industriellen Nebenprodukten ist wegen der Gründungstiefe der Baukörper im Schwankungsbereich höchster Grundwasserstände nicht zulässig.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen und die Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen sind Maßnahmen, die der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone EIII B der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH.

4. Anschluss- und Benutzungszwang

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



5. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel 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) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6. Erdbebenzone

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der geologischen Untergrundklasse 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. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1- mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8. Erdarbeiten

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. 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.

10. Immissionsschutz

An den Gebäuden mit Fassadenseiten im Lärmpegelbereich V sollte die Lärmbelastung der schutzwürdigen Räume durch Stellung und Gestaltung der Gebäude sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zum dauerhaften Aufenthalt an der lärmabgewandten Gebäudeseite gemindert werden.

Die DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung der Stadt Korschenbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen.



11. 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.

12. 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.

13. Fluglärm

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