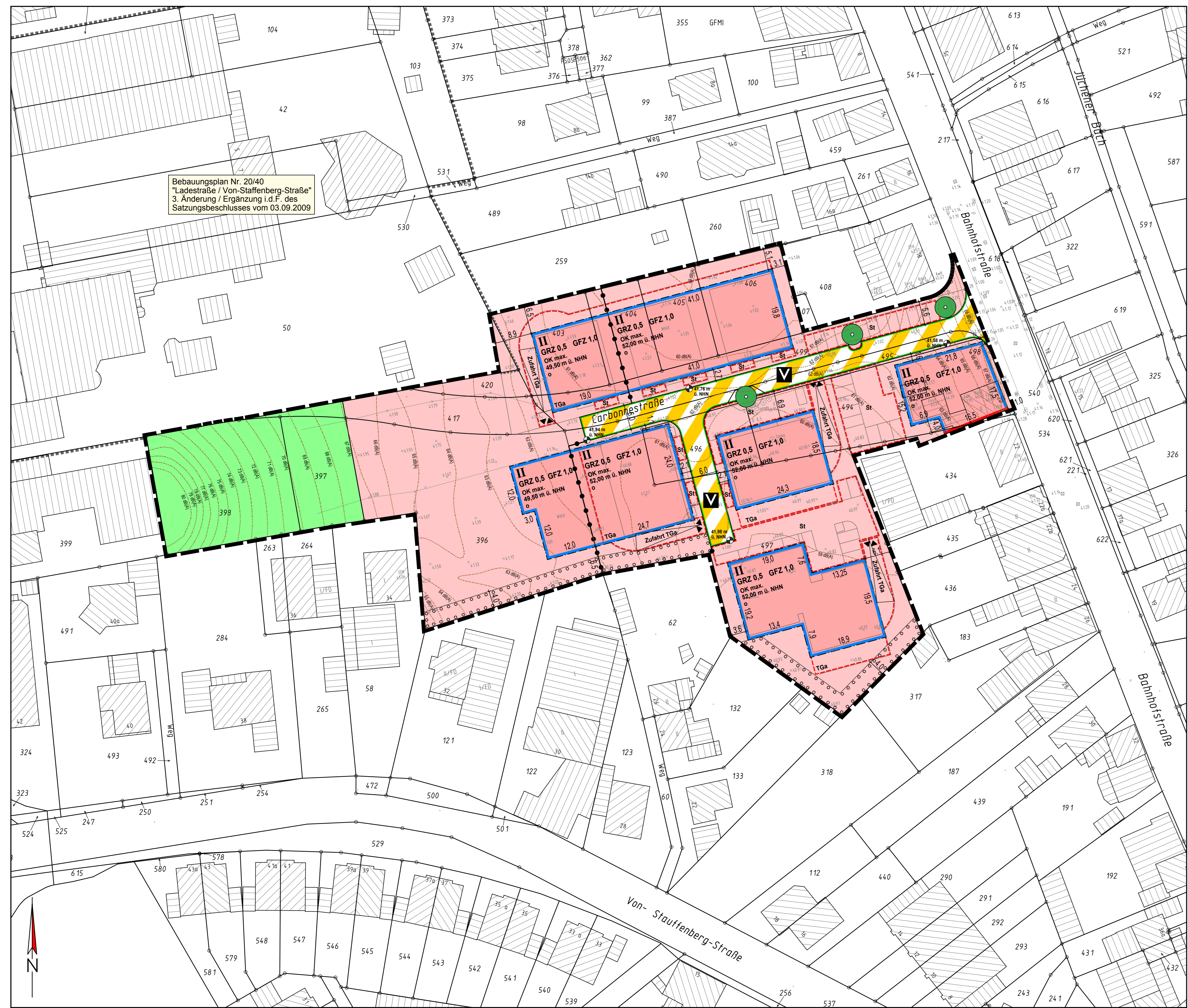


Stadt Korschbroich Bebauungsplan Nr. 20/45 "Carbonnestraße"

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. GFZ 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NNH (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

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

Offene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrt / Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen (L_a = maßgebliche Außenlärmpegel)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St = Stellplätze TGa = Tiefgarage

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 und § 1 BauNVO)**
 - 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 und § 18 BauNVO)**
 - Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können ausnahmsweise durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahr-, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
 - Das Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten, Kellerräume, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgarage zulässig.
 - Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels, der der Darstellung in der Planzeichnung zu entnehmen ist, zu treffen. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.
Bau-Schalldämm-Maß: $R_{w,ges} = L_a = K_{Raumart}$
Dabei ist

L _a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
K _{Raumart} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
K _{Raumart} = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
 - Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für den Star sind mindestens 3 artspezifische Nistkästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.
 - Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind mindestens 8 Fledermauskästen als Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld anzubringen.
 - Im Rahmen einer jährlichen Funktionskontrolle der Fledermaus-Nistkästen soll eine Reinigung (Entfernen von Kot, Vogel- und anderen alten Nestern) erfolgen.
- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Im öffentlichen Straßenbereich sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung Hochstämme der Sortierung 16-18 cm inkl. Standsicherung (3-Pfahlverankerung) gemäß der Auswahlliste Straßenbäume Nr. 7.3 b) anzupflanzen. Der erforderliche Wurzelbereich (Baumschubel) von mind. 4 qm mit einer Mindestbreite von 1,50 m ist mit Bodendeckern zu begrünen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Bepflanzung im Verbund (Reihenabstand 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,5 m) gem. der Auswahlliste Sträucher und Bäume für Pflanzstreifen Nr. 7.3 c), Sträucher (3-4 Triebe, 80-100 cm). Alle 10 m ist ein Hochstamm der Sortierung 14-16 cm in die Pflanzung zu integrieren gem. der Auswahlliste Sträucher und Bäume für Pflanzstreifen Nr. 7.3 d).
 - Pflanzahllisten
a) Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:
In der Regel sind drei Pflanzen pro lfd. Meter Zaunanlage, Heckenpflanzen in der Qualität 2x verschult 80-100 cm, Kletterpflanzen in der Qualität im Topfballen 60-80 cm, zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzubinden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

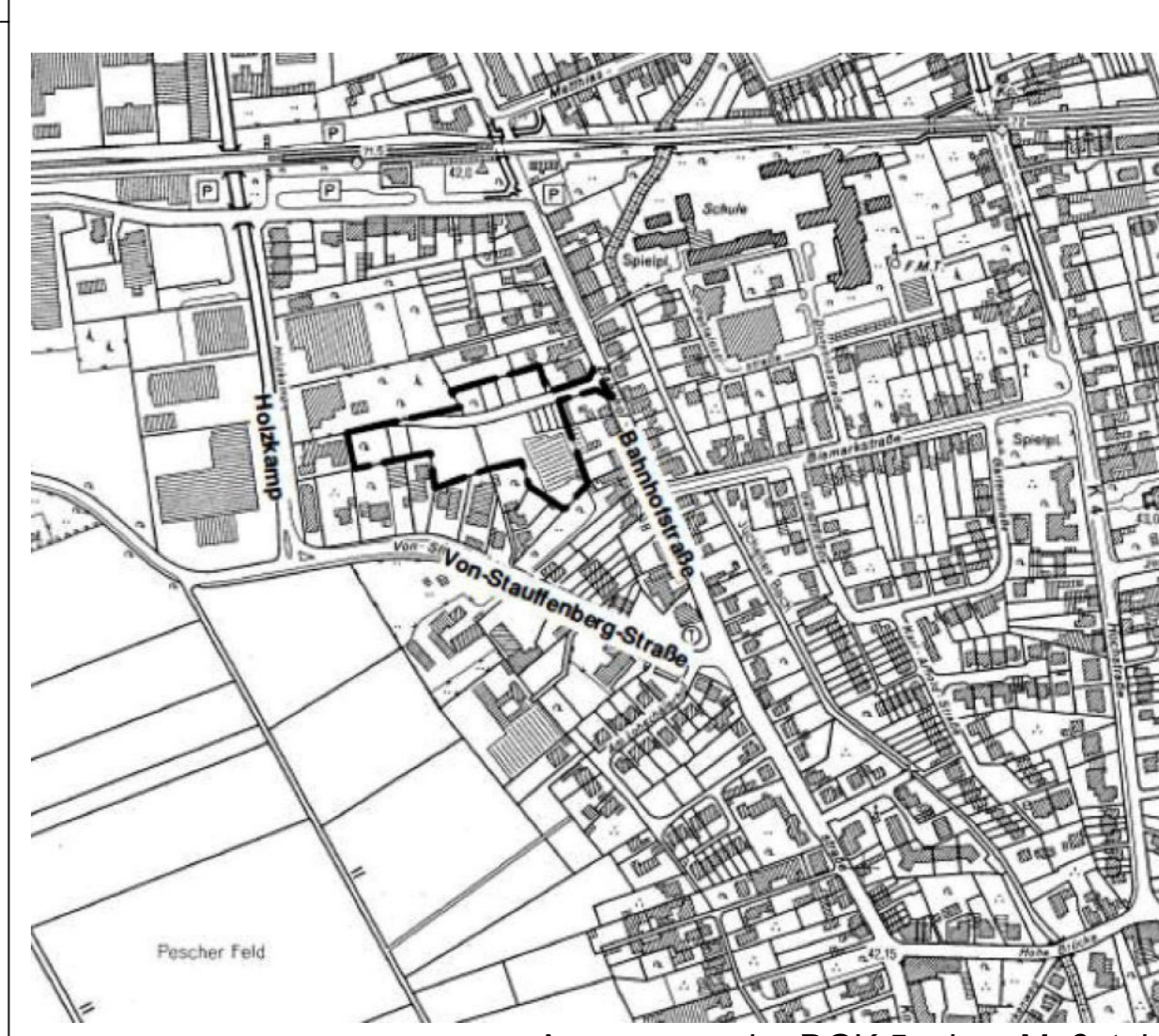
Hecken für Zaunbegrünung	Kletterpflanzen für Zaunbegrünung
○ Acer campestre, Feldahorn	○ Clematis l.v. Arten und Sorten, Waldrebe
○ Fagus sylvatica, Buche	○ Hedera helix, Efeu
○ Carpinus betulus, Hainbuche	○ Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
○ Crataegus monogyna, eingr. Weißdorn	○ Parthenocissus spec., Wilder Wein
○ Prunus spinosa, Schlehe	○ Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
○ Ligustrum vulgare, Liguster	○ Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
○ Taxus baccata, Eibe	○ Rosa spec., Kletterrosen
	○ Humulus lupulus, Gewöhnl. Hopfen
	○ Wisteria sinensis, Blauregen
	○ Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde
 - Auswahlliste Straßenbäume

○ Amelanchier lamarckii, Kupfer-Felsenbirne	○ Cornus mas, Kornelkirsche
○ Cercis siliquastrum, Judasbaum	○ Oleidiala trinacanthos in Sorten, Gleditschie
○ Cornus mas, Kornelkirsche	○ Koeleruteria paniculata, Blasenescche
○ Fagus sylvatica, Buche	○ Malus hybriden, Zierapfelrosen
○ Carpinus betulus, Hainbuche	○ Pyrus calleryana, Stadt-Birne
○ Crataegus monogyna bzw. C. laevigata, Weißdorn	
○ Euonymus europaeus, Pfaffenlütchen	
○ Ligustrum vulgare, Liguster	
○ Prunus spinosa, Schlehe	
○ Rosa canina, Hundrose	
○ Salix caprea, Weidenkätzchen	
○ Viburnum opulus, gem. Schneeball	

- Auswahlliste Bäume für Pflanzstreifen**
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Malus sylvestris, Wildapfel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Pyrus communis, Wildbirne
 - Sorbus aucuparia, Eberesche
- Bezugspunkt Gebäudeoberkante**
 - Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudeoberkante ist der Abschluss der Gebäudeäußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).
 - Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt NNH.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung**
 - Gestaltung von Einfriedungen**
 - 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 Kletterpflanzung gem. der Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste 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.
 - Staffelgeschoss**
 - Ein Obergeschoss, das kein Vollgeschoss und kein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist (Staffelgeschoss), 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.
 - Bei einseitig geneigten Dachflächen gilt 2.1 für die Fassade ohne Dachneigung entsprechend.
- Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen**
 - Grundwasser**
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 18 135 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Bei Planungen von Unterkellerungen ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenaufliegen kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwassergrundwasserstand/>
 - 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.
 - Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIb der Wassergewinnung Böttgen-Driesch. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzzonenvorverordnung sind zu beachten.
 - Anschluss- und Benutzungszwang**
Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungsatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser
 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung**
Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs 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) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
 - Erdbebenzone**
Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklassen T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Unterklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).
 - Erdarbeiten**
Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die zuständige Bauordnungsbehörde 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 nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.
 - Bodendenkmalschutz**
Das Vorhandensein archaischer Bodenfund ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind bei Auffinden archaischer Bodenfund unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.
 - Fluglärm**
Aufgrund der Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchenglöblich können Lärmbelastungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.
 - Artenschutz**
Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufeldräumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.
 - Grundrissoptimierung**
Grundsätzlich ist zu empfehlen, die Grundrisse für Wohnen so zu gestalten, dass die Wohnungen stets auch Aufenthaltsräume und bestenfalls Außenwohnbereiche zum ruhigen rückwärtigen Bereich aufweisen.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**
Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schalldämmende Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben.
Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Dies betrifft nur das Gebäude an Ecke Carbonne-/Bahnhofstraße. Hier sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schalldämmende Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.
- Schutz der Außenwohnbereiche**
Für Außenwohnbereiche ist städtebaulich mindestens eine Einhaltung der Schwelle von 62 dB(A) anzustreben. Lediglich an der straßenzugewandten Fassade des Gebäudes an der Ecke Carbonne-/Bahnhofstraße werden Beurteilungspegel von größer 62 dB(A) erreicht. Für die entsprechenden Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum ist im Bebauungsplan die Ergriffung zusätzlicher schalldämmender Maßnahmen (wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen) für Außenwohnbereiche oder ein Ausschluss derselben vorzusehen.

Übersichtsplan



Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab

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 Korschbroich 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.

Korschbroich, den

Der Bürgermeister

(Venten)

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

Korschbroich, den

Der Bürgermeister

(Venten)

Datum: 05.09.2019
Verfasser: Entwurf
Bauherr: K. Wild

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, BAU- / LÄRM- / PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17A
41352 KORSCHBROICH
NRW
www.bks-trice.de

Im Auftrag von:
Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschbroich

Korschbroich
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 20/45
"Carbonnestraße"