

# Bebauungsplan Nr. 20/45 „Carbonnestraße“



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

Bearbeitungsstand: Offenlagebeschluss

## Textliche Fest- setzungen

05.09.2019

Bearbeitung:

**BKS INGENIEURGESELLSCHAFT**



Anke Esseln, Projektleiterin

**Entwurf**



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können ausnahmsweise durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, 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.

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

- 3.1 Das Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. 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.

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

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgarage zulässig.

### 5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 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:

$$\text{Bau-Schalldämm-Maß: } R'_{w,\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei ist

$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches



Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
------------------------------	--

- 5.2 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)**

- 6.1 Für den Star sind mindestens 3 artspezifische Nistkästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.
- 6.2 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind mindestens 8 Fledermauskästen als Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld anzubringen.
- 6.3 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)**

- 7.1 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 Wurzelschutzbereich (Baumscheibe) von mind. 4 qm mit einer Mindestbreite von 1,50 m ist mit Bodendeckern zu begrünen.
- 7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Bepflanzung im Verband (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).
- 7.3 Pflanzwahllisten  
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

- Acer campestre, Feldahorn
- Fagus sylvatica, Buche
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus monogyna, eingr. Weiß-

### Kletterpflanzen für Zaunbegrünung

- Clematis i.v. Arten und Sorten, Waldrebe
- Hedera helix, Efeu
- Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
- Parthenocissus spec., Wilder Wein



- dorn
- Prunus spinosa, Schlehe
  - Ligustrum vulgare, Liguster
  - Taxus baccata, Eibe
  - Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
  - Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
  - Rosa spec., Kletterrosen
  - Humulus lupulus, Gewöhl. Hopfen
  - Wisteria sinensis, Blauregen
  - Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde

b) Auswahlliste Straßenbäume

- Amelanchier lamarkii, Kupfer-Felsenbirne
- Cercis siliquastrum, Judasbaum
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Gleditsia triacanthos in Sorten, Gleditschie
- Koelreuteria paniculata, Blasenescche
- Malus hybriden, Zierapfelsorten
- Pyrus calleryana, Stadt-Birne

c) Auswahlliste Sträucher für Pflanzstreifen

- Acer campestre, Feldahorn
- Amelanchier lamarkii, Kupfer-Felsenbirne
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus monogyna bzw..C. laevigata , Weißdorn
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa canina, Hundsrose
- Salix caprea, Weidenkätzchen
- Viburnum opulus, gem. Schneeball

d) Auswahlliste Bäume für Pflanzstreifen

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Malus sylvestris, Wildapfel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus communis, Wildbirne
- Sorbus aucuparia, Eberesche

## 8 Bezugspunkt Gebäudeoberkante

8.1 Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudeoberkante ist der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).

8.2 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt NHN.



## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung**

### **1 Gestaltung von Einfriedungen**

- 1.1 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 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.

### **2 Staffelgeschoss**

- 2.1 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.
- 2.2 Bei einseitig geneigten Dachflächen gilt 2.1 für die Fassade ohne Dachneigung entsprechend.

## **C Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen**

### **1 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 18 195 „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 <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 IIIb der Wassergewinnung Büttgen-Driesch. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzzonverordnung sind zu beachten.

### **4 Anschluss- und Benutzungszwang**

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung 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 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.

### **6 Erdbebenzone**

Das Änderungsplangebiet 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 Erdarbeiten**

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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 Vernichtung 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 südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

## **10 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.

## **11 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.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmpegel sind für das geplante Gebäude an der Ecke Carbonne-/Bahnhofsstraße Grundrisse derart zu empfehlen, dass Aufenthaltsräume und Schlafräume von Wohnungen vorzugsweise zu den schallabgewandten Seiten, d.h. Richtung Westen ausgerichtet werden.

## **12 Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen**

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte 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-/Bahnhofsstraße. Hier sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

## **13 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-/Bahnhofsstraße 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 Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen) für Außenwohnbereiche oder ein Ausschluss dieser vorzusehen.