

Bebauungsplan

Nr. 20/45

„Carbonnestraße“



Textliche Festsetzungen

19.01.2021

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Kirsten Langfeld

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

Abbildung 1: Auszug aus der ABK, ohne Maßstab.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 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. § 18 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Die Höhen baulicher Anlagen werden durch Festsetzung der maximalen bzw. ergänzend einer minimalen Oberkante (OK) der baulichen Anlage definiert.
- 2.3 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 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Als Bauweise gilt für Baufeld 1a und 1b eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 60 m nicht überschreiten. Für die Baufelder 2 - 6 gilt die offene Bauweise.
- 3.2 In Baufeld 2 sind nur Hausgruppen in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 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.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)



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

6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", in der aktuell gültigen Fassung, 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

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

- 6.2 Außenwohnbereiche an der zur Bahnhofstraße weisenden Fassade im Baufeld 5 sind mindestens mit geschlossener Brüstung und absorbierender Unterdecke, wahlweise vollverglast, herzustellen.
- 6.3 Im Baufeld 5 sind bei einem Beurteilungspegel von $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts geeignete Minderungsmaßnahmen zur fensterunabhängigen Raumbelüftung, wie bspw. schallgedampfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

7 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der als allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baufeldern 1b, 4, 5 und 6 ist solange unzulässig, bis die Bebauung in den Baufeldern 1a, 2 und 3 bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe der Gebäude erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge an der mit Schrägschraffur (//////) in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite der Baugrenze bzw. parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° zu diesen stehend mindestens als Rohbau und geschlossene Fassade fertig gestellt worden sein.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind für den Star mindestens 3 artspezifische Nistkästen als Ersatzquartiere anzubringen.
- 8.2 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind mindestens 8 Fledermauskästen als Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld anzubringen.
- 8.3 Entsprechend des Fachbeitrages zum Artenschutz hat im Rahmen einer jährlichen Funktionskontrolle der Fledermaus-/Nistkästen eine Reinigung zu erfolgen.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

- 9.1 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. Bei Abgang sind die Bäume in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der erforderliche Wurzelschutzbereich (Baumscheibe) von mind. 4 qm mit einer Mindestbreite von 1,50 m ist mit Bodendeckern zu begrünen.
- 9.2 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) herzustellen. 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). Bei Abgang sind die Gehölze in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 9.3 Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind mit einer Substratschicht von mind. 50 cm Stärke zu überdecken und zu begrünen.
- 9.4 Die private Grünfläche an der dem WA zugewandten Seite der Schallschutzwand ist mind. zu 50 % mit Sträuchern entsprechend der Auswahlliste für Pflanzstreifen (9c) zu begrünen.
- 9.5 Die Schallschutzwand ist auf der wohngebietszugewandten Seite, mit Ausnahme des geplanten Durchgangs, zu begrünen. Die Bepflanzung erfolgt in Absprache mit dem Fachamt.
- 9.6 In der Gemarkung Korschenbroich, Flur 18, ist eine Teilfläche von 3.000 m² von den Flurstücken 194 (11.660 m²) und 193 (1.560 m²) mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Erstaufforstungsgenehmigung aufzuforsten.

9.7 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. 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*, 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

10 Bezugspunkt Gebäudeoberkante

- 10.1 Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudeoberkante ist der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).
- 10.2 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt NHN.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m über der Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste (s. Punkt 9.7 a) der Textfestsetzungen) oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung gem. der Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste (s. Punkt 9.7 a) der Textfestsetzungen) 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 Vorgartenbereiche

Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Bauflucht und angrenzender öffentlicher Erschließungsfläche) in Baufeld 2 ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die restlichen 50 % sind unversiegelt als Rasenfläche und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen sind innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden 50 % nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Kennzeichnungen und Vermerke

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 Wasserschutzzoneverordnung 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

Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

10 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.

11 Artenschutz

Baufeldräumungen (hier Rodung der Gehölze, Abschieben des Oberbodens einschl. Vegetation) dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum von November bis Februar erfolgen.

12 Kühl- und Wärmegeräte im Außenbereich

Es kommt bei der Neuerrichtung von Wohnbebauung vermehrt zur Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen im Außenbereich der Grundstücke. Diese verursachen gerade in gewachsenen Wohnstrukturen, in denen derartige Anlagen bisher nicht zum Einsatz kommen, ein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{WA} (dB)	Abstand (m) WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
36	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6

§ 9 Abs. 5 BauGB Kennzeichnung

Das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA ist durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch ist aufgrund dieser Vorprägung im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme mit einem Mischgebiet vergleichbar. An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen werden die Richtwerte der TA Lärm 1998 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an den diesbezüglichen Immissionsorten gemäß TA Lärm 1998 eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

D Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- 4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW. S. 916),
- 5 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV.NRW. S. 1109).

DIN-Normen, EN ISO-Normen und VDI Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Korschenbroich, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Don-Bosco-Straße 6, 41352 Korschenbroich, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Es gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.