

2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 40/14 „Fuchsstraße“

gem. § 13a BauGB

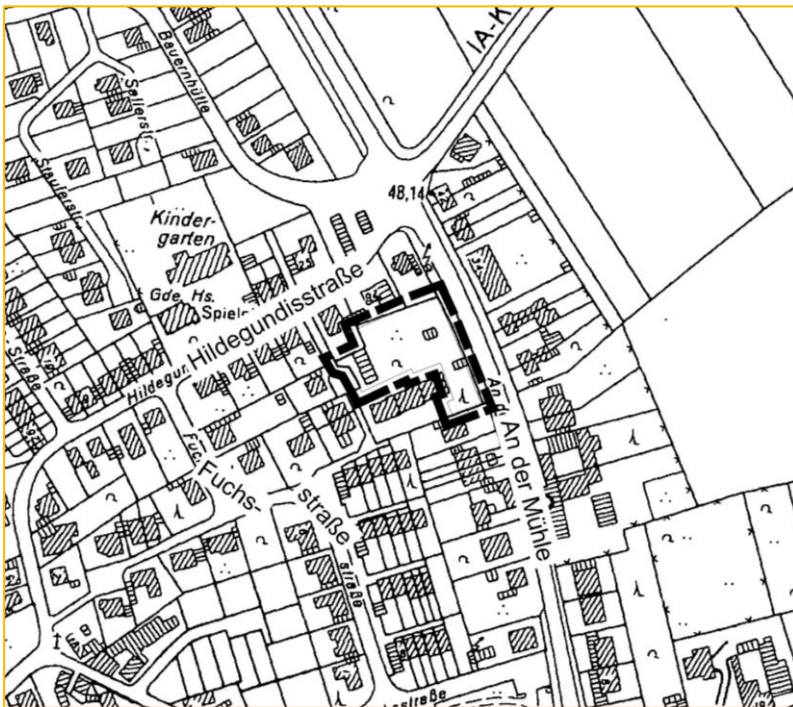


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Textliche Festsetzungen

14.01.2021

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Jasmin Hoffmeister

M. Sc. Raumplanung

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

Bearbeitungsstand: Offenlagebeschluss

Entwurf

A. Weiterhin gültige Festsetzungen

1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans

Die nicht entgegenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 40/14 „Fuchsstraße“ sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung weiter gültig. Ergänzend gelten innerhalb des Änderungsbereiches die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 56 m ü. NHN festgesetzt.
- 1.2. 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. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Terrassen, Balkone, 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. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind insgesamt mindestens fünf Vogel- und Fledermauskästen im nicht betroffenen Umfeld der Baumaßnahme zu installieren. Die Art der Nisthilfen und die vorgesehenen Installationsstandorte sind vorab mit dem zuständigen Fachamt der Stadt abzuklären.



5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der jeweils erschlossenen Grundstücke sowie zugunsten von Leitungsträgern festgesetzt.

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:

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

L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind

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

6.2 Bei einem Beurteilungspegel von $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts sind für Schlaf- und Kinderzimmer geeignete Minderungsmaßnahmen zur fensterunabhängigen Raumbelüftung, wie bspw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft die Baufelder an der Straße „An der Mühle“ und Teilflächen der gartenzugewandten Fassaden der Baufelder an der „Dr.-Bremer-Straße“.

6.3 Außenwohnbereiche an der zur Straße „An der Mühle“ weisenden Fassade in den straßenseitigen Baufeldern sind mindestens mit geschlossener Brüstung und absorbierender Unterdecke, wahlweise vollverglast, herzustellen.

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

- 7.1 Die Vorgartenfläche (in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet) ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Versiegelung der Vorgartenfläche darf maximal 50% betragen. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.
- 7.2 Wenn im Vorgarten Abfallbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist der Behälterstandort durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste (siehe Abschnitt C.2) dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter festgesetzt.
- 7.3 Die Flächen zum Anpflanzen einer Hecke sind mit einer Hecke gemäß Auswahlliste (siehe Abschnitt C.2) zu bepflanzen oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Heckenbepflanzung zu gestalten. Sofern ein Zaun errichtet wird, hat die Heckenhöhe der Zaunhöhe zu entsprechen. Je lfd. Meter sind drei Heckenpflanzen der Mindestgröße 125-150 cm anzupflanzen.
- 7.4 Die Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen (bis maximal 10 Grad Dachneigung) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht herzustellen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung muss der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe Hinweis).

Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

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

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt Normalhöhennull (NHN).

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

1. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen zur erschließungszugewandten Seite sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen zur erschließungszugewandten Seite 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 Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung ausgebildet werden. Die Bepflanzungen sind gemäß der Auswahlliste (siehe Abschnitt 2) vorzunehmen.

2. Gestaltung durch Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW)

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. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hecken

- 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

D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Vermerke und Kennzeichnungen

1. Fluglärm

Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

2. Anschluss- und Benutzungszwang

Nach § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Korschenbroich besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Abwasserbeseitigung. Sämtliches anfallendes häusliches Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser aller befestigter Flächen sind in den städtischen Kanal einzuleiten. Für die vier geplanten Grundstücke ist eine gemeinsame Anschlussleitung für Mischwasser herzustellen. Der Anschluss hat in der Dr.-Bremer-Straße zu erfolgen. Dies bedeutet für die beiden Grundstücke „An der Mühle“, dass jeweils Leitungsrechte durch grundbuchrechtliche Eintragung gesichert werden müssen.



3. Baugrund/Grundwasserverhältnisse

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erct- 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.

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 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

4. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 9030-0, Fax 02206 3030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall

ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten

(http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f_r_Baugrundeingriffe.pdf).

6. Erdbebenzone

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und 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. 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 18915 ist zu beachten.

8. 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.

9. Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes ist nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen - auch der Abraum ist während dieses Zeitraumes zu beseitigen, da dieser ansonsten eventuell durch entsprechende Vogelarten, Säuger etc. als Unterschlupf genutzt wird (z.B. Heckenbraunelle).

Die bereits jetzt auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzschnitte/Grünabfälle sind vor Beseitigung auf das Vorkommen von Kleinsäugetieren zu untersuchen (z.B. Winterquartier Igel). Bei Vorfinden entsprechender Arten ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Die verbleibenden und zu erhaltenden Bäume im Baustellenbereich sind gem. DIN 18920 zu schützen.

10. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen (6. Ausgabe 2018) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).



E. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.9.2020 (GV. NRW. S. 916) geändert worden ist,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).