



6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10/2

„TRIETENBROICHER FELD“

Textliche Festsetzungen

Bearbeitung:
Stadt Korschenbroich
Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschenbroich

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
30.12.2015



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung)

Die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Voll-geschosse sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 54,80 m NHN (entspricht rund 10 m über bestehendem Geländeneiveau) begrenzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-35 Grad zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)

2.1 Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen 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 Metallzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung ausgebildet werden. 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.

2.2 Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:

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
- Kletterrosen

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. 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, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, 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.

2. 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 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>.

Es wird auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen, dem Einbau von industriellen Nebenprodukten und der Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen hingewiesen.

3. Kampfmittelbeseitigung:

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. 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.

4. 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).

5. Artenschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Auflagen nicht von einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange auszugehen:

- die Gehölzrodung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken

- die Rodung von Gehölzen und die Abschiebung der Vegetationsdecke hat außerhalb der Brutvogelschutzzeiten (1.März-30.Sept) zu erfolgen.
- Der Zierapfel ist (sofern dieser gefällt wird) ist durch ein gleichwertiges Gehölz zu ersetzen; diese Maßnahme dient der dauerhaften Sicherung des Nahrungsangebotes.
- ferner ist zumindest eine künstliche Nisthilfe im verbleibenden Hausgarten bzw. Vorgarten zu installieren z.B. (Halbhöhle, Meisenkasten) um den typischen Arten der Hausgärten Nistmöglichkeiten zu bieten.
- die Eingrünung des Gartenbereiches hat durch eine lebende Hecke zu erfolgen (dauerhafte Schaffung von Nistmöglichkeiten).
- Aufgrund der Fassadenverkleidung an der Giebelseite, an die angebaut werden soll, ist eine Betroffenheit (Fledermausquartier) nicht gänzlich auszuschließen. Daher können gegebenenfalls besondere Vorsichtsmaßnahmen und die Einschaltung fachkundiger Personen bei Auffinden von solchen genutzten Quartieren im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich sein.

6. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach.

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB(A) ermittelt.

D. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/2 „Trietenbroicher Feld“, werden für den Geltungsbereich des 6. vereinfachten Änderungsplanes aufgehoben.