

# Bebauungsplan Nr. 10/7 "Am Hommelshof", 1. Änderung

## Planzeichnung

Maßstab 1:500



## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 11)
  - Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Nr. 6 BauGB)
  1. Gebäudehöhe (GH): Die festgesetzte Höhe wird gemessen über Normalhöhennull (NHN). Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.
  2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  3. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO sind gem. § 21a Absatz 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen.
  4. Pro Grundstück ist eine Wohnung zulässig.
- 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. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellerterraszräume) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
  - Innenhalb der mit S1 bezeichneten Fläche sind Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sowie bauliche Einfriedungen nicht zulässig; sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 43,8 m NHN zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 22 BauGB)
  - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der jeweils erschlossenen Grundstücke sowie zu Gunsten von Leitungsträgern festgesetzt. Die Flächen sind Gemeinschaftsanlagen.
- Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 

**Aktiver Schallimmissionsschutz**

  - Zur ausreichenden Abschirmung der Außenbereiche gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Friedrich-Ebert-Straße und dem Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Mönchgladbach-Neuss ist eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zur Friedrich-Ebert-Straße 381 zu errichten.
  - Die Lärmschutzwand parallel zu Friedrich-Ebert-Straße 381 muss mindestens 3,5 m über GOK (Geländeerbene) hoch sein. In der Planzeichnung sind Höhenpunkte festgesetzt, welche die Lärmschutzwand mindestens aufweisen muss. Hinsichtlich ihrer schalleitenden Güte muss die Schallschutzwand folgenden Anforderungen genügen:  
Erforderliche flächenbezogene Masse  $m^2 \geq 40 \text{ kg/m}^2$   
Erforderliches Schalldämmmaß  $R_w \geq 25 \text{ dB}$   
Festsetzung der zeitlichen Reihenfolge (i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
  - Der Bezug von Wohngebäuden ist erst dann zulässig, wenn die abschirmende Bebauung innerhalb der mit L1 und L2 bezeichneten Fläche und die Lärmschutzwand vollständig hergestellt bzw. realisiert wurden. Die gesamte bauliche Anlage, die innerhalb der mit L1 bezeichneten Fläche liegt, muss dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 45,0 m NHN erhalten werden. Innerhalb der mit L2 bezeichneten Fläche müssen die Wohnbebauung dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 50,0 m NHN und die Garagen dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 45,0 m NHN erhalten werden.

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

- Hecken- und Kletterpflanzenauswahlhilfe:** Es sind drei Pflanzen pro lfd. Meter Zuananlage, in der Qualität im Topfballen 60-80 cm, zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzubinden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
 

Hecken	Feldhorn	Kletterpflanzen
<i>Acer campestre</i>	<i>Clematis</i> i.v. Arten und Sorten	Waldrebe
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Parthenocissus spec.</i>	Wider Wein
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Taxus baccata</i>	<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
	<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
	<i>Humulus lupulus</i>	Gew. Hopfen
	<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
	<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
- Die Wandflächen der östlich liegenden Garagen sind, sofern sie nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, durch Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Nr. B.3.1 vorzunehmen.
- Gestaltung von Verkehrsgrün auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche:
  - Auf den nicht durch Stellplätze beanspruchten Flächen ist eine Wildblumenweiese anzulegen. Für die Herstellung darf nur regionales Saatgut (Herkunftsnahe) mit mehrjährig blühenden Arten verwendet werden.
  - Es sind mindestens drei Obstbaumhochstämme zur Eingrünung der Stellplätze anzupflanzen. Es sind Pflanzen gemäß Nr. A.7.1 zu verwenden. Bei Pflanzung innerhalb des Sichtdreiecks (S1) ist die Festsetzung, A.8.1 zu beachten.
- Staffelgeschoss** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
  - Ein Obergeschoss, das kein Vollgeschoss und kein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist (Staffelgeschoss), muss an der straßenzugewandten Fassade mindestens einen Meter Ablichtungsmaßnahme ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

### C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

- Grundwasserverhältnisse**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Ablichtungsmaßnahmen 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 Unterkerkern ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geotechnisch aufzutreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.
- 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 - Sicherungswahlweise im Erd- und Grundbau“ der DIN 18 195 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone Eilbb der Wassergewinnung Waidhütten/Lodestof der Niederrheinwasser GmbH. Die in der Musterwasserschutzverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.
- Starkregenereignisse**

Die Starkregenereignisse weist das Plangebiet als Tiefpunkt aus, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammeln. Die Starkregenproblematik führt dazu, dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten ist, wie durch Profilstellung oder Rückhaltungen eine Pufferfunktion geschaffen werden kann.
- Anschluss- und Benutzungszwang**

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungsverordnung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.
- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Luftbildaufwertung**

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen werden eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfaltungen, Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeistation zu verständigen. Vor Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Erdbebenezone**

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenezone 1 in der Unterklasse 2 (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsigen Untergrund) und S (Gebiete relativ fachgründige Sedimentdecken), gemäß der Karte der Erdbebenezonen und geologischen Untergrundklassen 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 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.
- Bodendenkmalschutz**

Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschbroich 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.
- Fluglärm**

Aufgrund der Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchgladbach können Lärmbelastungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.
- Schallschutz**

Die DIN 4109 ist bei der Stadt Korschbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen. Es wird empfohlen, bei Räumen, auf die ein Außenschall von mehr als 61 dB(A) als Tageswert einwirkt, lärmempfindliche und zum Schlafen genutzte Räume lärmoptimal anzuordnen und/oder in diesen Räumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
- Blendschutz**

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der Landstraße 381 muss ausgeschlossen sein. Im Bedarfsfall muss der entsprechende Blendschutz baulicher oder technischer Art an der südwestlichen Seite der öffentlichen Verkehrsfläche durch Bepflanzung oder feste Einfriedung erbracht werden.
- Artenschutz**

Die Entfernung von Gehölzen und Gebäuden/Schuppen sowie flächenhafte Beaufriedungen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Anbaubeschränkungen**

Das Plangebiet liegt in der 40 m tiefen Anbaubeschränkungszone nach § 25 StrWVG NRW. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße weder durch Lichtwirkung, Dampfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Es sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

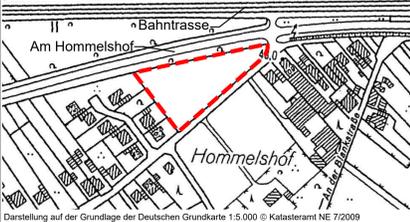
### 15. Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der in der Tabelle aufgeführten Werte, schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. 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, Wohnraum, Büro, Wohnküche etc.) einzuhalten:

Schallleistungspegel L <sub>WA</sub> (dB)	Abstand [m]
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
63	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

Die Reduzierung der Schallimmissionen durch andere Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

### Übersichtsplan



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1:5.000; © Katasteramt NE 72009

- die die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vorliegt
- die die Darstellung des gegenwärtigen Katasters geometrisch richtig ist,
- die die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.....Korschbroich..... den .....11.07.2019.....  
 gez. Kitzhöfer (Siegel)

Der Rat der Stadt Korschbroich hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am .....26.09.2019..... gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Korschbroich, den .....27.09.2019.....  
 Der Bürgermeister (Siegel)

gez. M. Venten (Venten)

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .....21.11.2019..... rechtsverbindlich geworden.

Korschbroich, den .....22.11.2019.....  
 Der Bürgermeister (Siegel)

gez. M. Venten (Venten)

Datum: 03.07.2018  
 Verfassungsverfahren: Aufstellungsbeschluss

Datum: 02.07.2019  
 Verfassungsverfahren: Offenlagebeschluss

Datum: 17.09.2019  
 Verfassungsverfahren: Satzungsbeschluss

**VSU** Verkehr Stadtbau Umweltschutz  
 Kaiserstrasse 100  
 52134 Herzogenrath  
 Telefon: 024079141-0  
 Telefax: 024079141-20  
 e-mail: info@vsu-euro.de  
 www.vsu-euro.de

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

**Korschbroich**  
 Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 10/7 "Am Hommelshof", 1. Änderung**  
**Stadtelm Korschbroich**

## Planzeichenerklärung

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

WA	53,2m
0,4	0,9
O	0,9

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)  
 GRZ - Grundflächenzahl  
 GFZ - Geschossflächenzahl  
 offene Bauweise  
 zulässige Hausgruppen

zulässiger Hausgr. Einzelhäuser  
 zulässiger Hausgr. Doppelhäuser  
 zulässiger Hausgr. Hausgruppen

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Sonstige Planzeichen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentlicher Parkplatz  
 Gehweg

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

**Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmschutzwand  
 L1  
 L2

Teil: Festsetzung Nr. 6.3  
 Teil: Festsetzung Nr. 6.3

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

Sichtdreieck gem. Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

GFL

Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Geltungsbereich

siehe Textl. Festsetzung Nr. 3.2 sowie Nr. 8.1

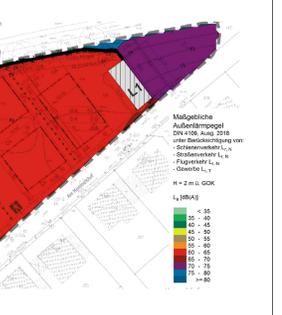
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Anlage 1:

### Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 2m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand



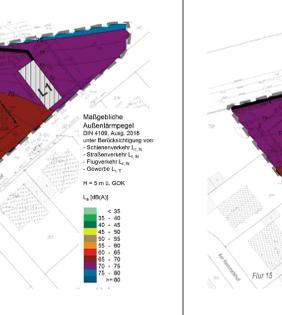
### Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 5m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand



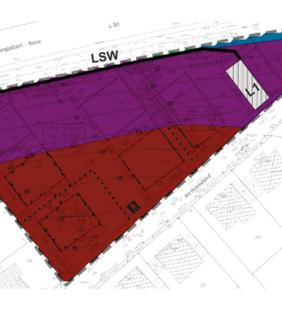
### Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 8m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand



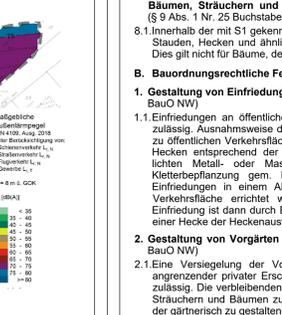
### Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 2m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand



### Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 5m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand



### Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 8m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand



Quelle: Ingenieurbüro bsp., 2019

Quelle: Ingenieurbüro bsp., 2019