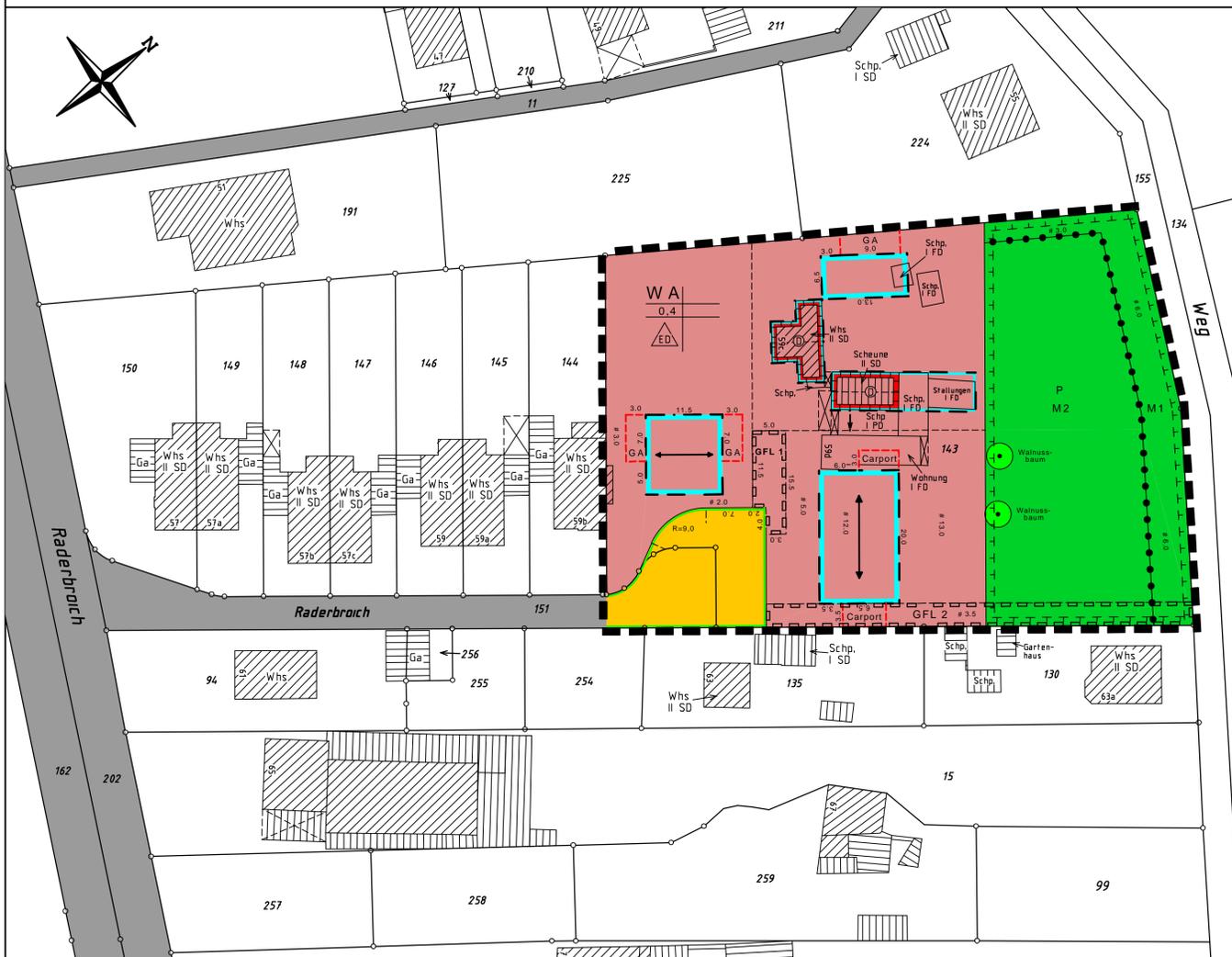


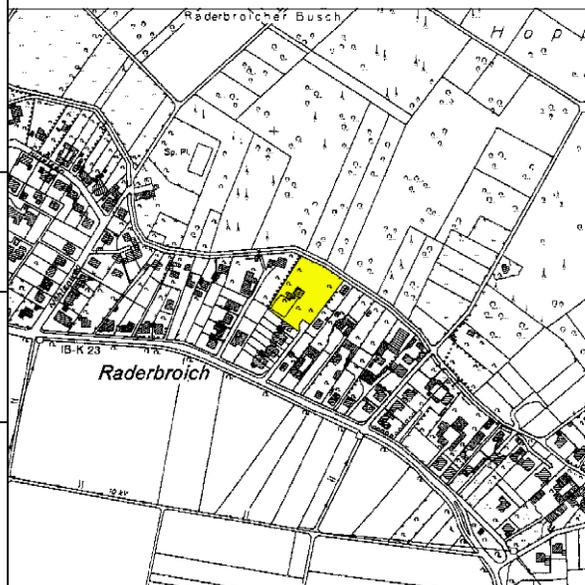


Stadt Korschenbroich

Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/16 "Raderbroich/Mitte"



Übersichtsplan



Dieser Änderungsplan ist gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich vom aufgrund des § 2 (1) BauGB aufgestellt worden. Korschenbroich, den Der Ausschussvorsitzende (.....)	Die Ziele und Zwecke des Änderungsplanes sind nach Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsorgan vom durch Auslegung des Planentwurfs mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich dargestellt worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und zur Äußerung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Korschenbroich, den Der Bürgermeister Im Auftrag (Hoffmans) Amtsleiter
Der Änderungsplan hat mit textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Korschenbroich, den Der Bürgermeister Im Auftrag (Hoffmans) Amtsleiter	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Viersen, den Dipl.-Ing. H. Platzen, Ö.b.V.I.
Der Rat der Stadt Korschenbroich hat diesen Änderungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Korschenbroich, den Der Bürgermeister (Heinz Josef Dick)	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Katasters geometrisch richtig ist. Viersen, den Dipl.-Ing. H. Platzen, Ö.b.V.I.
Dieser Änderungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der örtlichen Bekanntmachung vom einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung rechtsverbindlich geworden. Korschenbroich, den Der Bürgermeister (Heinz Josef Dick)	Es wird bescheinigt, dass die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vorliegt. Viersen, den Dipl.-Ing. H. Platzen, Ö.b.V.I.

Textliche Festlegungen

1. Änderung des Bebauungsplanes 10/16 „Raderbroich-Mitte“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB und der BauNVO

- A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

- Im Baufenster südöstlich des Baudenkmals wird eine Geschossigkeit von einem Vollgeschosß festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Im Baufenster nordwestlich des Baudenkmals wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 7,5 m festgesetzt. Im übrigen Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe von 5,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m zulässig.

- C. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

- D. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt
- eine Dauerwohnung zuzüglich maximal einer Einliegerwohnung pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
 - eine Dauerwohnung zuzüglich maximal einer Einliegerwohnung pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

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

- Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche im rückwärtigen Bereich am Fluitbach ist ein Gehölzsaum aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation in einer Breite von sechs Metern anzulegen.
- Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist eine extensiv genutzte Obstwiese anzulegen.
- Im Vorgartenbereich der geplanten Wohnhäuser (zum Wendehammer hin) ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm der Art: Crataegus laevale 'Carrierei' (Apfel-Dorn) anzupflanzen.
- Je geplantem Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist im Gartenbereich ein Obstbaumhochstamm alter Rheinscher Sorten anzupflanzen.
- Als erforderlicher externer Ausgleich ist auf der städtischen „Ökopoolfläche“ Gemarkung Pesch, Flur 7, Flurstück 131 auf einer Teilfläche mit einer Größe von 1.311 m² eine Obstwiese anzulegen.
- Die genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, der durch die geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen verursacht wird. Die Kosten der Maßnahmen der Nr. 1, 2 und 5 werden daher den Grundstücken im Plangebiet nach Maßgabe der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-c BauGB zugeordnet.

- F. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Wegen der im Baugebiet zu erwartenden Bodenverhältnisse 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.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- A. Dachgestaltung
- Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45° zulässig.
 - Für das Baufenster nordwestlich des Baudenkmals wird die Dachform Pultdach festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhaushälften) sind nur in einheitlicher Gestaltung hinsichtlich Traufhöhe und Oberkante, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial zulässig.

- B. Anzahl der Stellplätze und Garagen
Pro Wohneinheit sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

III. Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein – Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III A (nicht förmlich festgesetzt) mit der Bezeichnung Waldhuetten/Lodshof/Raderbroich. Die Wasserschutzbestimmungen sind zu beachten.
- Lärmbelastigungen durch den Flugverkehr an dem Verkehrslandeplatz Mönchengladbach sind nicht gänzlich auszuschließen.
- Das Plangebiet befindet sich im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, im sog. 4 km Radius, ca. 3.100 m südöstlich vom Flugplatzbezugspunkt entfernt.
- 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.
- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Anlagen müssen vor Ort bei Baubeginn getroffen werden.
- Das Schmutzwasser ist an das vorhandene modifizierte Mischsystem anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Das Niederschlagswasser ist über eine neu zu bauende Gefälleleitung Richtung Fluitbach, welche auch im östlichen Bereich ausreichend Überdeckung aufweisen muss, abzuführen.
- Kampfmittelrückstände sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere bei eventuell erforderlichen größeren Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen.
- 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 des §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> WS Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO) WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO) WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) WB Besondere Wohngebiete (§4a BauNVO) SD Sondergebiete (§10 BauNVO) 	<ul style="list-style-type: none"> MD Dorfgebiete (§5 BauNVO) MI Mischgebiete (§6 BauNVO) MK Kerngebiete (§7 BauNVO) GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO) GI Industriegebiete (§9 BauNVO)

<ul style="list-style-type: none"> 08 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) 30 Baumassenzahl (BMZ) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse zwingend 	<ul style="list-style-type: none"> TH Traufhöhe FH Firsthöhe GH Gebäudehöhe OK Oberkante <p>jeweils als Höchstgrenze der baulichen Anlage in m über der Bezugsebene</p>
--	---

Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
<ul style="list-style-type: none"> E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> a abweichende Bauweise o offene Bauweise g geschlossenen Bauweise <p>Baulinie (§23 (1) BauNVO) Baugrenze (§23 (1) BauNVO)</p>

Verkehrsflächen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und §9 (6) BauGB) sowie private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB) Erhalten von Bäumen (§9 (1) Nr. 25 und §9 (6) BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	Festsetzungen gemäß § 86 BauONW
<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (4), §9 (6) BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> SD Satteldach WD Walmdach PD Pultdach FD Flachdach ZD Zeltdach → Firstrichtung 30 Grad Dachneigung

Sonstige Planzeichen	
<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze GA Garagen GGA Gemeinschaftsgaragen TGA Tiefgaragen Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 und §9 (6) BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Private Grünfläche

Vermessungsbüro H. Platzen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Nelsenstraße 17d
417478 Viersen

Stadt Korschenbroich
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Hindenburgstraße 58
41352 Korschenbroich



Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/16

"Raderbroich/Mitte"

Gemarkung:	Korschenbroich
Flur:	5
Maßstab:	1:500
1. Ausfertigung	