

Textliche Festsetzung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/26 „Wohngebiet Raderbroicher Straße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Bauliche Anlagen mit Satteldach (SD)

Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 11,5 m über Gehweg und einer max. Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.

Eine Dachneigung von 35-48° ist zulässig.

1.2 Bauliche Anlagen mit Pultdach (PD)

Bei baulichen Anlagen mit Pultdach ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m über Gehweg zulässig.

Eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

1.3 Bauliche Anlagen mit Flachdach (FD)

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m über Gehweg zulässig.

Eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1.1 Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dächer in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen.

1.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der Fassaden in Material und Farbe anzupassen.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse:

Die grundwasserbeeinflussten Bodensubstrate (Schwemm-)Löss sind gegebenenfalls setzungsgefährdet. Weiterhin reagieren grundwasserbeeinflusste Böden sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass auch hier Setzungen möglich sein können. Eine Baugrundvoruntersuchung ist empfehlenswert. Langfristige Sumpfungsauswirkungen (ungleichmäßige Bodenbewegungen) sind gegebenenfalls mit zu berücksichtigen. Baugrundveränderungen können gegebenenfalls in den hier vorhandenen Lössen durch Ausspülung von Feinbodenmaterial im Untergrund (Suffosion) eintreten, zum Beispiel durch unfachgemäßes Versickern von Niederschlagswasser.

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.

2. Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen baulicher Anlagen ist ein zukünftiger

Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

3. Wasserschutzzone Waldhütte/Lodshof/Raderbroich:

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof (Waldhütte/Lodshof/Raderbroich) der NiederrheinWasser GmbH. Die Förderung von Grundwasser zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung aus diesem Wasserwerk soll wieder aufgenommen werden. Dies führt zu einer Absenkung des Grundwassers und hilft somit bei der Entspannung der örtlichen Situation. Die in der Musterwasserschutzzoneverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind unbedingt einzuhalten.

4. Flugverkehr:

Das Plangebiet befindet sich im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandesplatzes (VLP) Mönchengladbach, im sog. 4 km Radius, ca. 1900 m südlich vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt. Die zustimmungsfreie Höhe gem. §12 Luftverkehrsgesetz beträgt im Plangebiet 62,52 m. ü. NN (25 m über FBP). Bei Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, z.B. Krane), die die o.g. Höhe überschreiten sollen, ist die Bezirksregierung Düsseldorf -Dezernat 26- als Luftfahrtbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

5. Fluglärm:

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich der An- und Abflugstrecke des Instrumentenflugverkehrs und unterhalb des an- und abfliegenden Sichtverkehrs von und zum VLP Mönchengladbach. Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm muss gerechnet werden. An einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel (MMP) von bis zu 61,6 dB(A) ermittelt.

6. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung:

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Färberstr. 136, 40223 Düsseldorf, Tel. 0211-5809860 zu verständigen. Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Erdbebenzone

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklassen 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).

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.