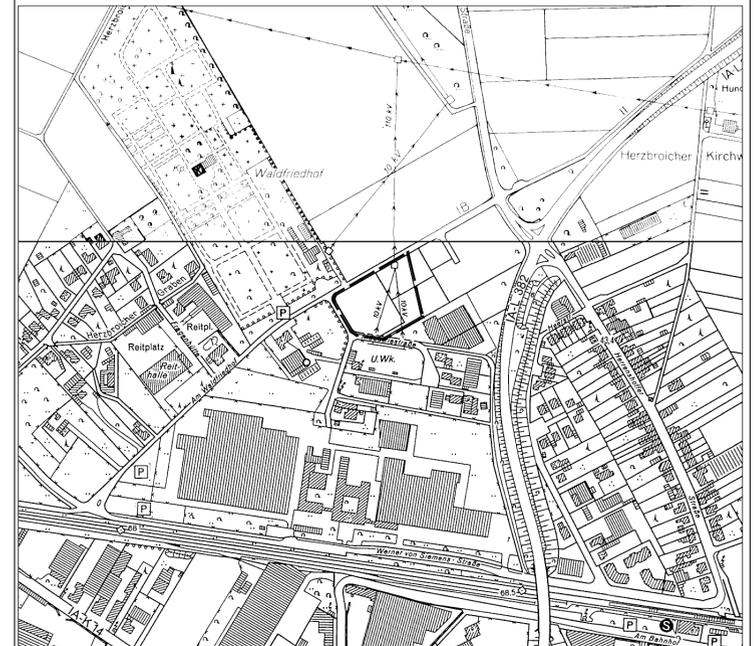


8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/29 "Gewerbegebiet Korschenbroich"



Übersichtsplan

M 1:5.000



Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 -, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.271) sowie des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011(GV. NRW. S.272) hat der Rat der Stadt Korschenbroich in seiner Sitzung am 14.02.2012 diesen Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Die Begründung zu dem Bebauungsplan wurde gebilligt.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

oberirdisch

- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“ sind weiterhin gültig. Sie werden wie folgt für das Plangebiet der 8. vereinfachten Änderung ergänzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind flächendeckend im Verband (Reihenabstand 1m / Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung der Flächen dürfen nachfolgend aufgeführte Arten mit einer maximalen Wuchshöhe von 3 m verwandt werden (Mindestgröße/Qualität der Pflanzen: Sträucher 3 x verschult, ohne Ballen 100-125 cm).

- Eucrymum europaeus, Pfaffenröhchen
 - Ligustrum vulgare, Liguster
 - Lonicera xylosteum, Heckenkirnsche
 - Rosa canina, Hundrose
 - Ribes rubrum, Rote Johannisbeere (Wildform)
 - Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere (Wildform)
 - Rosa rugosa, Kartoffel-Rose
 - Sambucus racemosa, Roter Traubenholunder
 - Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Daneben dürfen untergeordnet (bis zu 20% Gesamtanteil) noch folgende Arten eingebracht werden:
- Buddlejia davidii Hybriden, Sommerlieder, Schmetterlingsstrauch
 - Eucrymum alatus, Flügel Spindelstrauch
- Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den o.g. Maßgaben einzureichen.

(2) Der erforderliche externe Ausgleich wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf der Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans geregelt. Die Maßnahmen werden auf dem Grundstück Gemarkung Korschenbroich, Flur 10, Flurstück 170 auf einer Teilfläche in einer Größe von 1.896 m² durchgeführt.

2. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie Ziffer 2.5 und Anlage 4 des Abstandslandes NRW 2007)
Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zur Trassenmitte der Hochspannungsleitung keine Räume zulässig, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Wohnungen, Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen und Kleingärten, Büro-, Geschäft-, Verkaufsräume, Werkstätten und ähnliche Räume).

3. Hinweise:

Baugrundverhältnisse:
Kenntzeichnung 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 Augebiet (Gley-Böden) 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.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Ablichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Grundwasserstände:

Bei Planungen von Unterkellern ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenahe auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.

Wasserschutzzone:

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich in der geplanten Wasserschutzzone IIIa, im restlichen Bereich in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Lohshof/Waldhütte. Die in der Musterwasserschutzzoneverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.

Hochspannungsleitung:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Die Planunterlage (Stand: Nov. 2010) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

OBVI

Der Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.11.2010** gefasst.

Korschenbroich, den

Der Ausschussvorsitzende

(Türks)

Der Bauleitplan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom **14.10.2011** bis **14.11.2011** öffentlich ausliegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung unterrichtet. Es wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Korschenbroich, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hoffmans)
Amtsleiter

Dieser Plan einschließlich Begründung wurde in der vorliegenden Fassung am **14.02.2012** durch den Rat der Stadt Korschenbroich beschlossen.

Korschenbroich, den

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Korschenbroich, den

Der Bürgermeister

Planung:
Stadt Korschenbroich
Amt für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung
Hindenburgstraße 58
41352 Korschenbroich



Datum 15.02.2012

Bearbeitung Dipl.-Ing. K. Wild



8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
Nr. 10/29
"Gewerbegebiet Korschenbroich"