

Textliche Festsetzungen der 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/29 „Gewerbegebiet Korschenbroich“

1. Rechtsgrundlage

- 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475) geändert worden ist
- 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,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- 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)
- 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).

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

2. 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):

- *Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare*, Liguster
- *Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche
- *Rosa canina*, Hundsrose
- *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:

- *Buddleja davidii* Hybriden, Sommerlieder, Schmetterlingsstrauch
- *Euonymus 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.

3. 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 Abstandserlasses NRW 2007)

Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zur Trassenmitte der Hochspannungsfreileitung keine Räume zulässig, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnungen, Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen und Kleingärten, Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume, Werkstätten und ähnliche Räume).

4. Hinweise:

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 (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 Abdichtungsmaßnahmen 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 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>.

Wasserschutzzone:

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich in der geplanten Wasserschutzzone IIIa, im restlichen Bereich in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Lodshof/Waldhütte. Die in der Musterwasserschutzzonverordnung 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.