

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10 / 31 der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Raderbroich, Teilgebiet „Am Raderbroicher Busch“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

B) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die durch Planzeichen festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Unterer Messpunkt für die durch Planzeichen festgesetzte Traufhöhe ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie (siehe Planzeichnung) auf der gemeinsamen Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der Straße im Endausbauzustand.

C) Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Garagen sind nur zulässig innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Garagen sowie innerhalb der Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksflächen).
2. Überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sind an ihrer Zufahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 Meter zurückzusetzen.

D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 1 Dauerwohnung pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigungen

Die Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Terrassen und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen / teilversiegelnden Materialien (Abflussbeiwert höchstens 0,5) anzulegen.

F) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die verwendete Baumart eine mittlere natürliche Wuchshöhe von 2,50 m nicht unterschreiten darf. Von den festgelegten Standorten kann jeweils um max. 1,0 m abgewichen werden.
2. Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Pflanzungen mit einer mittleren natürlichen Wuchshöhe von mindestens 1,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Pro Baugrundstück ist ein Baum mit einer mittleren natürlichen Wuchshöhe von mindestens 2,50 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Für die Pflanzungen gemäß Ziffern I F1) bis I F3) sind ausschließlich Tiefwurzler einheimischer und standortgerechter Arten zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW in der gültigen Fassung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

G) Dachgestaltung

1. Dächer sind ausschließlich als Sattel- und/oder Krüppelwalmdächer zulässig.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 42° und höchstens 48°.
3. Ausgenommen von den Festsetzungen unter G) 1 und 2 sind die Dächer von
 - Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
 - Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäusern sowie untergeordneten Anbauten.
3. Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende, unglasierte Materialien in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.
Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig.
Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
Sie sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sind.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

H) Außenwandflächen

Die Gestaltung der Außenwandflächen von Hauptgebäuden ist nur als Sichtmauerwerk oder mit Verblendung durch unglasierte, nicht glänzende Klinker in dunklen Rot- und Braunrötönen entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8015 (Kastanienbraun) zulässig.

I) Flächen für Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.

III. Satzung über die Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung gemäß § 19 BauGB.

Teil C) Textliche Kennzeichnungen und Hinweise

1. Zu Ziffer I) E – wasserdurchlässige Flächenbefestigungen:

Geeignet sind u.a. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes bzw. die entsprechenden städtischen Satzungen zu berücksichtigen.

3. Bodenschutz

Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Nach § 1a BauGB und § 1 LbodSchG soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

4. Grundwasserstände

Im Plangebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Geländehöhe liegt bei ca. 40 m üNN. Der aktuelle Grundwasserstand beträgt ca. 38,5 m üNN. Der höchste, jemals gemessene Grundwasserstand lag bei ca. 39 m üNN. Es ist von einem flurnahen Grundwasserstand auszugehen.

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.

5. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6. Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, und zwar im sogenannten 4-km-Kreis, ca. 3.250 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes.

Bei Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen z. B. Kräne), die innerhalb des 4-km-Kreises eine Höhe von 62,52 m über NN überschreiten sollen, ist die zuständige Luftfahrtbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich der An- / Abflugstrecken für den Regionalverkehr und unterhalb der An- / Abflugstrecken für den Sichtflugverkehr zu / von dem Verkehrslandeplatz Mönchengladbach. Es muss mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden.

7. Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße zur Kreisstraße 23 sind von sichtbehindernden Bepflanzungen, Zäunen und Mauern freizuhalten.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungen Waldhütte / Lodshof der NVV AG. Dort wird derzeit kein Grundwasser gefördert, allerdings besteht ein nutzbares Wasserrecht, auf das die NVV AG im Bedarfsfall zurückgreifen kann. Für diesen Fall wird dieses Gebiet wieder Einzugsgebiet dieser Wassergewinnungen und liegt in der potentiellen Wasserschutzzone IIIa.

Auflagen und Verbote der Musterwasserschutzverordnung müssen berücksichtigt werden.

Korschenbroich, dem 24.07.2003

Der Bürgermeister
gez. H.J. Dick