

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 20/35 "Gemeinbedarfszentrum Kleinenbroich" der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens der Gebäude im WA-Gebiet (Teilgebiete 1 - 4) darf nicht mehr als 0,6 m über der Straßenkrone der Erschließungsstraße liegen, von der das Grundstück erschlossen wird - und zwar jeweils gemessen vor den Hauszugängen.

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet (Teilgebiete 1 – 4) Stellplätze und Garagen nur auf den besonders dafür festgesetzten Flächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig sind.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 u.25 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

a. Erhaltungsgebote (nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch als erhaltungswürdig dargestellte Weide (*Salix spec.*) am Mühlenweg ist dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt als „Kopfbaum“ ist zulässig.

b. Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind zu mindestens 50% mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf je 100m² Pflanzfläche sind 60 Sträucher, ein Hochstamm und zwei Heister der unten näher bezeichneten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden.

Sträucher (Mindest -Pflanzqualität: Sträucher, 3-4 Grundtriebe, o.B. 80-100cm):
Acer campestre, *Amelanchier spec.*, *Buddleia davidii* Hybriden, *Carpinus betulus*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus catharticus*, *Rosa canina*, *Rosa arvensis*, *Rubus fruticosus*, *Salix caprea*, *Salix viminalis*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*, *Sorbus aucuparia*, *Taxus baccata*.

Bäume (Mindest-Pflanzqualität: HS 2xv, o.B. 14-16 cm STU):
Carpinus betulus, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*.

Heister der o.g. Strauch- und Baumarten mit der Mindest-Pflanzqualität : Heister bzw. Solitär 3xv. m.B.150-200cm.

Die verbleibenden Grünflächen sind als „Grünflächen mit parkartigem Charakter“ zu gestalten (Einzelelemente: Zierpflanzenrabatten, Rasen- und Wegeflächen, Ziergehölze, Ruhezonen etc.)

c. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

c.1) Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten.

c.2) Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Arten der potentiell natürlichen Vegetation im Verband (Reihenabstand 1,5m / Pflanzabstand in der Reihe 1,5m) flächendeckend zu bepflanzen.
Je 100m² Pflanzfläche sind in die Strauchpflanzung ein Hochstamm und zwei Heister zu integrieren.
Arten und Pflanzqualitäten entsprechen den unter Punkt 3b. aufgeführten Maßgaben, mit der Ausnahme, dass die im folgenden aufgeführten Arten hier nicht verwandt werden dürfen: Amelanchier spec., Buddleia davidii Hybriden, Ilex aquifolium, Salix viminalis, Taxus baccata.

c.3) Bereits teilweise bepflanzte Flächen sind entsprechend den Maßgaben unter Punkt 3c.2) durch weitere Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen zu ergänzen (aufzufüllen).

c.4) Je 400 m² Pflanzfläche ist in die Pflanzung eine „Sitzkrücke“ für Greifvögel zu integrieren.

c.5) Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen im Bereich der Leitungstrasse (Mineralölfernleitung Venlo-Wesseling der N.V. Rotterdam- Rijn Pijpleiding Maatschappij, Den Haag) entlang des Mühlenweges und des sich südlich anschließenden Wirtschaftsweges gilt das unter 3c.2) genannte Pflanzgebot nicht.
Hier ist in dem 10m breiten Schutzstreifen der Leitungstrasse dauerhaft ein Wildkräutersaum anzulegen und zu unterhalten.

d. Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen (nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

d.1) Entlang der Südseite der K35 / Von-Stauffenberg-Str. sind, in Fortführung der vorhandenen Lindenallee an der K35, alle 10m Lindenhochstämme (Tilia cordata / Tilia platyphyllos) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25cm incl. Standsicherung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sichtdreiecke und Zufahrten (Ein-/ Ausfahrten) sind bei der Positionierung der Bäume zu beachten.

d.2) Die Planstraße A (K35 neu) ist als Baumallee auszubilden. Zu diesem Zweck sind beidseitig entlang der Planstraße A entsprechend den Maßgaben (Abstand, Pflanzqualität) unter Punkt 3d.1) Silberlinden (Tilia x tomentosa) anzupflanzen .

e. Schnitthecken (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im B-Plan zeichnerisch dargestellten Schnitthecken können wahlweise mit den nachfolgend aufgeführten Arten angelegt werden:

Heckenpflanzen (Auswahlliste):

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Fagus sylvatica, Buche
- Ilex aquifolium, Stechpalme
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Taxus baccata, Eibe.

Die Endhöhe der Schnitthecken darf 1,70 m nicht unterschreiten (ausgenommen Sichtdreiecke). Für die Pflanzung sind 4 Pflanzen pro lfd. Meter der Qualität „Heckenpflanzen, 2xv. o.B. 100-125 cm“ (Mindestanforderung) zu verwenden. Mischhecken aus den o.g. Arten sind zulässig, ebenso die „freie Entwicklung“ der Hecke.

f. Sonstige Pflanzaufgaben (nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Auf den Grundstücken im WA-Gebiet (Teilgebiete 1 – 4) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche im Gartenbereich ein Obstbaumhochstamm (Stammhöhe 180-200cm) der nachfolgend aufgeführten Sorten incl. Standsicherung (mindestens 1-Pfahl Verankerung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Alternativ zu den aufgeführten Obstbaumsorten können auch der Speierling (Sorbus domestica) oder die Eberesche (Sorbus aucuparia) einschließlich der Variation edulis (eßbare Eberesche) angepflanzt werden (Mindest-Qualität: HS, 2xv. o.B., STU 14-16cm).

Auswahlliste Obstbäume:

Apfel: Zuccalmaglios Renette, Rote Sternrenette, Gravensteiner, Freiherr v. Berlepsch, Rhein. Schafsnase, Rhein. Krummstiel, Boscop, Rhein. Bohnapfel, Jakob Lebel, Weißer Klarapfel, Rhein. Winterrambur, Roter Winterkavill, Hauxapfel.

Birnen: Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Alexander Lucas, Pastorenbirne, Gräfin v. Paris, Conference, Boscs Flaschenbirne.

Süßkirschen: Dönissens gelbe Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners rote Knorpelkirsche, Frühe rote Meckenheimer.

Sauerkirschen: Schattenmorelle, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer.

Zwetschen, Reneclauden: Bühler Zwetsche, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Zimmers Frühzwetsche, Graf Althans Reneclauden, Große grüne Reneclauden.

Der im B-Plan zeichnerisch dargestellte Lärmschutzwall ist mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation flächendeckend, entsprechend den Maßgaben unter Punkt 3b. und 3c.2) zu bepflanzen.

g. Sonstige Festsetzungen mit Umweltbezügen (Garagenzufahrten, Stellplätze)
(nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Garagenzufahrten und Stellplätze im WA-Gebiet (Teilgebiete 1 – 4) sind - soweit nicht andere Rechtsgüter entgegenstehen - als wassergebundene Wegedecke bzw. mit Materialien auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung mit entsprechend breiter, wasserdurchlässiger Fuge), welche die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst gewährleisten und einen initialen Pflanzenbewuchs (Trittpflanzengesellschaften, Fugen- / Ritzenvegetation) zulassen.

4. Lärmschutzmaßnahmen (nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB):

a. WA-Gebiet:

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung (Teilgebiete 1 und 2) sind entlang der gekennzeichneten Gebäudeseiten Fenster gemäß Lärmpegelbereich II (DIN 4109) einzubauen (Mindestanforderung).

Sofern Schlafräume oder Kinderzimmer an den entsprechenden Gebäudeseiten angeordnet werden, sind diese mit schallgedämmten, separaten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Für die Westfront des Häuserblocks entlang der Von-Stauffenberg-Straße (die dem Parkplatz der Sporthalle zugewandte „Giebelseite“) ist ein Schalldämm-Maß für die gesamte Außenfläche von $R_{w,res} = 35 \text{ dB}$ (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) einzuhalten.

b. 3-fach Sporthalle (Teilgebiet 5):

Für die Ostseite der 3-fach Sporthalle (Giebelwand zur angrenzenden Wohnbebauung) ist für die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von mindestens $R_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$ einzuhalten (ermittelt nach DIN 4109).

Geringere Schalldämm-Maße sind nur zulässig, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis des Immissionsschutzes durch ein Fachgutachten erbracht wird.

c. Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand:

Die/ der zeichnerisch dargestellte Lärmschutzwand/ Lärmschutzwall bzw. Kombination ist in einer Höhe von drei Metern - gemessen von der Straßenkrone der Von-Stauffenberg-Straße (42,64m ü. NN) - anzulegen.

d. Schulzentrum (Teilgebiet 8)

Im Bereich des geplanten Schulzentrums sind entlang der Von-Stauffenberg-Straße Fenster gemäß Lärmpegelbereich II (DIN 4109) vorgeschrieben (Mindestanforderung).

Zwischen dem Mittelpunkt der Pausenzone im Freien und Wohnnutzungen ist bei freier Schallausbreitung ein Mindestabstand von größer oder gleich 50m bei einer Halbtagschule und größer oder gleich 100m bei einer Ganztagschule einzuhalten.

Zwischen Parkplatzrändern und vorhandener sowie geplanter Wohnnutzung ist bei freier Schallausbreitung ein Mindestabstand von größer oder gleich 25m bei reiner Tagnutzung und größer oder gleich 50m bei Nutzung nach 22 Uhr einzuhalten.

Zwischen Unterrichtsräumen und Spielflächenrändern (hierzu zählen auch Zuschauerbereiche und Grünflächen, die zu regelmäßigem Ballspiel oder dergleichen genutzt werden) ist ein Mindestabstand von größer oder gleich 60m einzuhalten.

Sofern mit Fensterflächen der Mindestabstand von 60m unterschritten wird, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen, so dass ein Innenschallpegel von tagsüber 30 bis 40 dB (vgl. VDI 2719) in den Unterrichtsräumen nicht überschritten wird. Die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

e. Sportanlagen (Teilgebiet 9, Kampfbahn)

Zwischen Wohnnutzungen und Zuschauertribünen, Spielflächenrändern bzw. Rändern von Grünflächen, die zu sportlichen Zwecken genutzt werden, ist bei freier Schallausbreitung ein Mindestabstand von größer oder gleich 120m einzuhalten.

Innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Radius (Mindestabstand 120m zur nächsten Wohnbebauung Mühlenweg) sind keinerlei Sportflächen zulässig.

f. Sportanlagen (Teilgebiet 10, Seniorensportzentrum))

Zwischen Wohnnutzungen und Spielflächenrändern (hierzu zählen auch Zuschauerbereiche und Grünflächen, die zu regelmäßigen Ballspielen oder der gleichen genutzt werden) ist bei freier Schallausbreitung ein Mindestabstand von größer oder gleich 120m einzuhalten.

g. Unterschreitung der genannten Mindestabstände

Die unter Punkt 4d. bis 4f. genannten Mindestabstände gelten für eine freie, ungehinderte Schallausbreitung. Sie dürfen bei wirksamen Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg unterschritten werden, wenn der Nachweis über die Wirksamkeit von Abschirmungen und die daraus resultierende Abstandsminderung durch ein Fachgutachten belegt ist.

5. Kostenerstattung/ Zuordnung der Ausgleichsflächen für die Planstrasse

1021m² der gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Ausgleichsflächen“) werden der Planstrasse A zugeordnet. Die Zuordnung und Kostenerstattung erfolgt nach Maßgabe der Satzung der Stadt Korschenbroich zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a-c BauGB.

Lage der Fläche: Unmittelbar westlich angrenzend an die Planstrasse A, in einem 5m breiten „Streifen“, beginnend im Norden der nach §9 Abs.1 Nr. 20 festgesetzten Fläche.

Hinweise:

1. Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sumpfungseinflusses der Rheinbraun AG (Tagebau Garzweiler I); dementsprechend sind die aktuellen Grundwasserstände abgesenkt. nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem Wiederanstieg auf das ursprüngliche, sumpfungsunbeeinflusste Niveau zu rechnen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller bei den entsprechenden Behörden – Staatliches Umweltamt Krefeld; Erftverband Bergheim – die erforderlichen Basisinformationen abgefragt werden sollten.

2. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der festgesetzten Wasserschutzzone III b der öffentlichen Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch und teilweise im Einzugsbereich E III b der öffentlichen Wassergewinnungsanlage Waldhütte-Lodshof. In der Schutzzone III B sind lt. Musterwasserschutzgebietsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995, Abl. Reg. Ddf. 1995 S. 165 Verbote und Auflagen genannt, die bei Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

3. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer ausgedehnten römischen Trümmerstelle. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Fluglärm

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südlich der An- und Abflugstrecken für den Regional-luftverkehr. Am nächstgelegenen Einzelmesspunkt der Fluglärmrechnungen wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel von 51,7 dB (A) ermittelt.

5. Beteiligung der Luftfahrtbehörde

Das Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, und zwar innerhalb des sogenannten 6-km-Kreises, ca. 4.500 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes. Bei Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, z.B. Kräne), die eine Höhe von 96,27 m über NN überschreiten sollen, ist die Luftfahrtbehörde als Sonderordnungsbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

6. Immissionsrichtwerte

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist zur Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte das Staatliche Umweltamt Krefeld zu beteiligen. hierbei sollte für jedes Einzelbauvorhaben durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen nachgewiesen werden.

Korschenbroich, den 06.03.2001
Der Bürgermeister

(H. J. Dick)

