

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 20/38 "Am Hallenbad"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO:

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1:

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

- **Höhe der baulichen Anlage:**

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m über dem nachfolgend beschriebenen Bezugspunkt.

Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe üNN des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Kanaldeckels.

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs, 1 Nr. 4 BauGB)

- **Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4:**
Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in Verbindung mit 8a BNatSchG)

- Die im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Anlage zu § 2 Nr. 1.2 (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, hier: Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln) der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a-c BauGB" der Stadt Korschenbroich in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.98, zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung sind folgende Arten (Auswahlliste) zulässig:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Crataegus monogyna, eingriffelliger Weißdorn
Fraxinus excelsior, Esche (Baum)

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus avium, Vogelkirsche (Baum)
Prunus spinos, Schlehe
Quercus robur, Stieleiche (Baum)
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Eberesche (Baum/ Heister)
Viburnum lantana, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, gemeiner Schneeball

- Die im Bereich der Ausgleichsfläche nach § 9, Abs.1, Nr.25 festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

- Der Unterwuchs im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu durchforsten, mit dem Ziel der Förderung der dort vorhandenen naturnahen Gehölze (Hainbuche, Feldahorn).

- Die im Plan gekennzeichneten Ausgleichsflächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet nach Maßgabe der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§135a –c BauGB zugeordnet.

- Für die im Plan festgesetzten Baumanpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Arten verwandt werden (Auswahlliste) :

Sorbus spec., Eberesche und verwandte Arten
Crataegus spec. (z.B. C. monogyna „Pauls scarlet“, Rotdorn)
Quercus robur Fastigiata, Säuleneiche
Corylus colurna, Baumhasel
Carpinus betulus Fastigiata, Säulenhainbuche
Malus Hybriden, „Zieräpfel“
Pyrus spec. „Zierbirnen“ (z.B. P. calleryana, Chinesische Wildbirne)

Pflanzqualität: Hochstamm , 4xv. m. B., STU 18-20cm incl. Standsicherung

Bei den vorgesehenen Baumanpflanzungen ist ein Abstand zu den Versorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzplatten) sind einzubauen.

- Die Längsseiten der zur Strasse „Am Hallenbad“ hin angrenzenden Garagen sind je Meter mit zwei Kletterpflanzen (Qualität: im Topfballen 60-100cm) zu begrünen.
Folgende Arten sind zulässig:

Clematis Hybriden, Waldrebe in Sorten
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Wilder Hopfen
Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
Lonicera spec. (kletternde Arten), Geißblatt in Sorten
Parthenocissus spec., Wilder Wein in Sorten
Rosa. spec. (Kletternde Arten), Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinensis, Chinesischer Blauregen

Sofern erforderlich, sind Kletterhilfen zu installieren.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

Dachform /Dachneigung

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern festgesetzt. Die Dachneigung darf zwischen 30 und 45 Grad betragen.

Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten

Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine).

C) KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Aus diesem Grunde könnten selbst bei gleichmäßiger Belastung des Bodens unterschiedliche Setzungen auftreten, weshalb das Gebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet wird, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Seitens der Architekten und Bauherren sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

D) HINWEISE

Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt im Plangebiet lt. Auskunft des Erftverbandes Bergheim zwischen ca. 39,5 und 40,0 m ü. NN.

Infolge der im Bereich Korschenbroich-Kleinenbroich insgesamt betriebenen ökologischen Ausgleichs- und Stützungsmaßnahmen ist – unabhängig vom weiteren Betrieb des Braunkohlentagebaues jedoch nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits in den nächsten Jahren die Grundwasserstände wieder an die natürlichen Verhältnisse annähern werden.

Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn nähere Informationen beim Staatlichen Amt für Umweltschutz in Krefeld oder beim Erftverband Bergheim einzuholen.

Wasserwirtschaft

Der Einbau von aufbereitenden Altstoffen als Tragschicht im Wegebau (z.B. Unterbau der Garagenzufahrten) gem. Wasserhaushaltsgesetz ist erlaubnispflichtig.

Auf Grund des geländenah möglichen Grundwasserstandes sowie der Lage im Einzugsgebiet E III b des Trinkwasserwerkes Krefeld II kann pauschal gesagt werden, dass Huttensand und LD-Schlacke unter durchlässigen wie auch undurchlässigen Deckschichten erlaubnisfähig sind, RCL-II, MVA-II und Hochofenstückschlacke nur bei undurchlässiger Überbauung zugelassen werden können und RCL-I und MVA-I nicht verwendet werden dürfen.

Grundlegende Voraussetzung zur Erlaubniserteilung ist außerdem, dass zwischen höchstens zu erwartenden Grundwasserstand und der Schüttkörperbasis (Planum) ein Abstand von mindestens 120 cm eingehalten werden kann.

Bodenschutz

Im Plangebiet liegt ein grundwasserbeeinflusster Lösslehm Boden, aus dem sich ein Gley und Pseudogley-Gley, vereinzelt auch ein Nassgley entwickelt hat. Dieser semiterrestrische Boden ist besonders als natürlicher Standort für die Nutzung als Wald oder als Grünland geeignet. Grundwasserböden sind großflächig im Nordwesten des Kreisgebietes vorhanden. Der Boden besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserkapazität. Die Bodenzahl liegt mit 45-60 im mittleren Bereich,

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSCHG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSCHV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

Während der Bauphase ist besonders im Umfeld des eigentlichen Baustellenbereiches der natürliche Boden, der als solcher auch erhalten bleiben soll, vor Verdichtungen und Zerstörung durch Befahren und Zwischenablagerungen von Bodenaushub und Baumaterialien zu schützen.

Flugverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren An- und Abflugsektor für den Regional-luftverkehr des Flugplatzes Mönchengladbach. Mit möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist daher zu rechnen.

Bei Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, z.B. Kräne), die eine Höhe von 72 m über NN überschreiten sollen, ist die Luftfahrtbehörde als Sonderordnungsbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

Korschenbroich, den 29.06.2001
Der Bürgermeister

(H.J. Dick)

