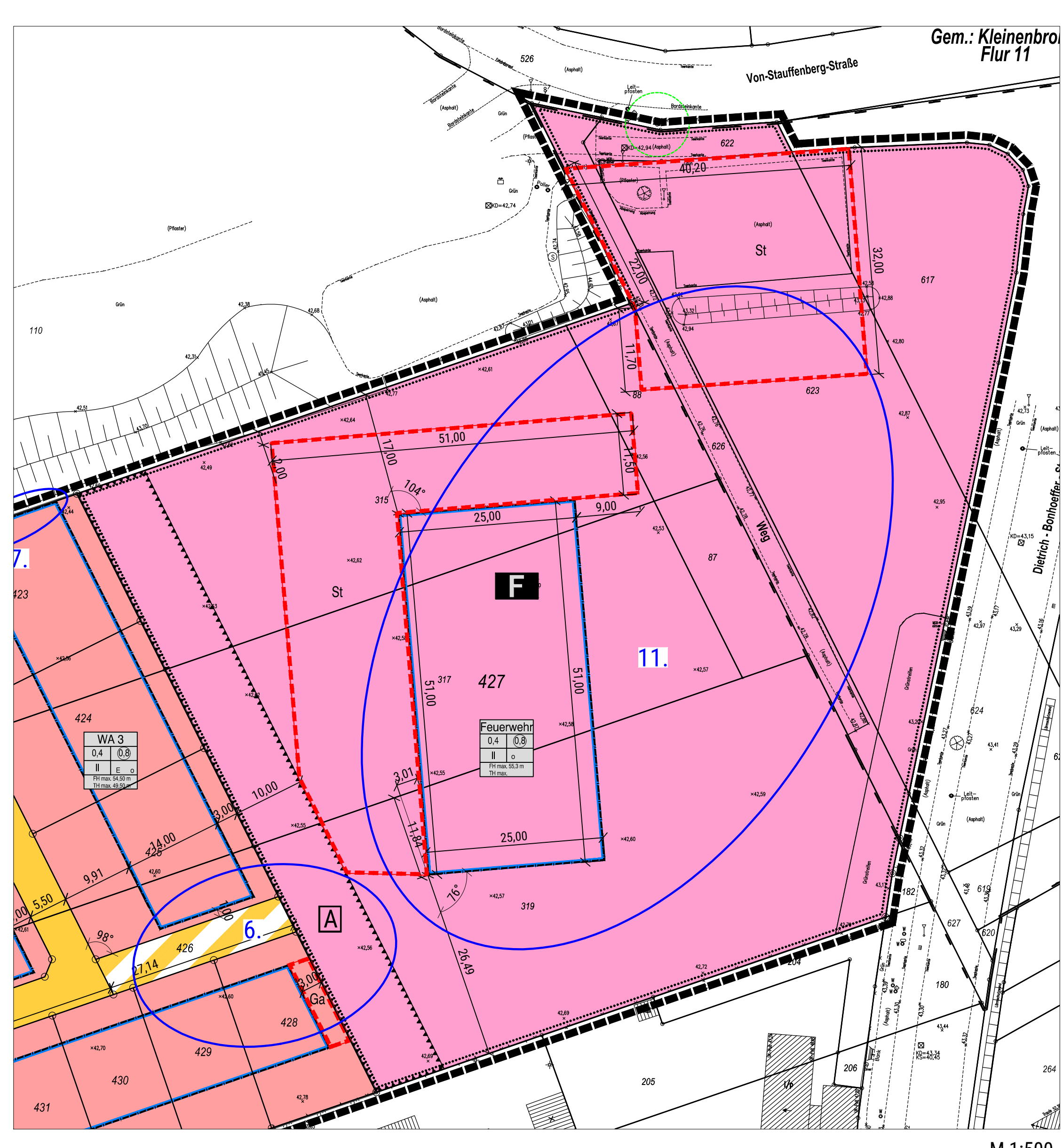
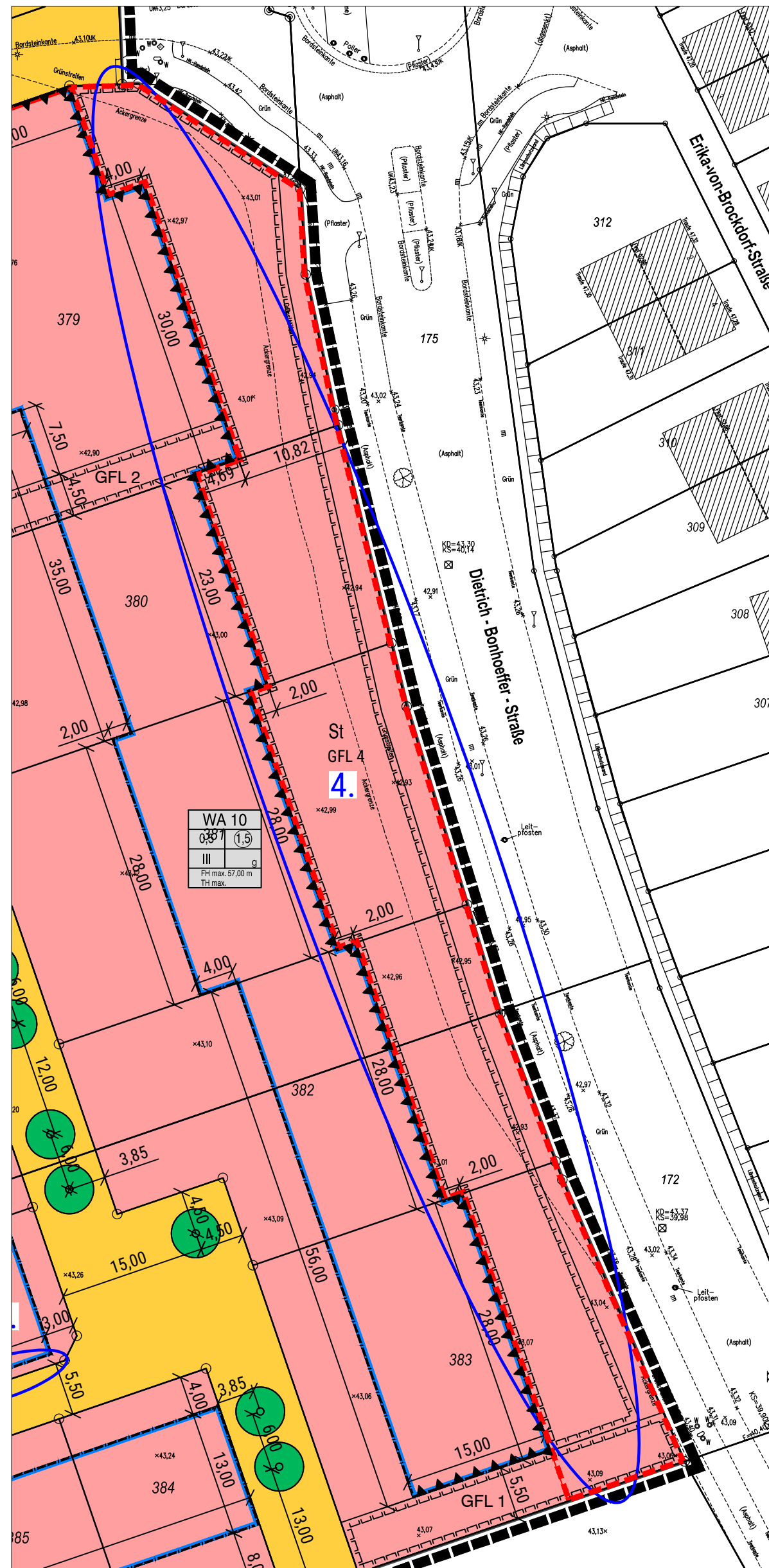
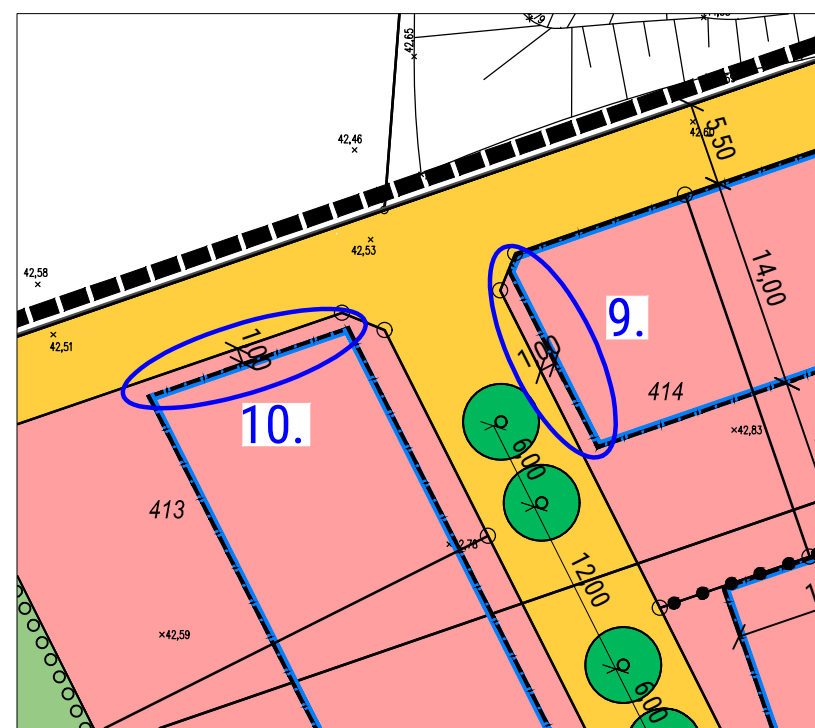
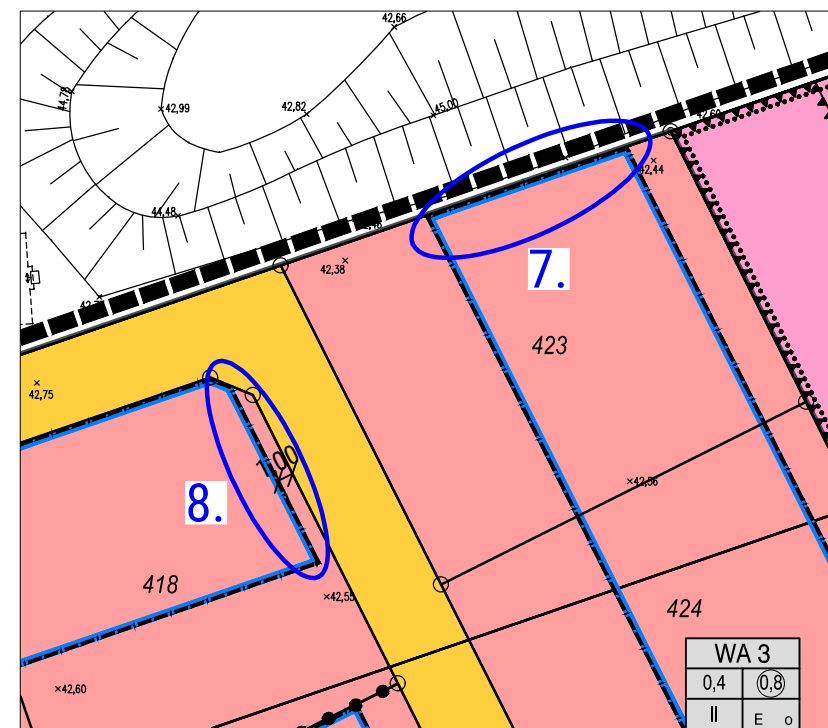
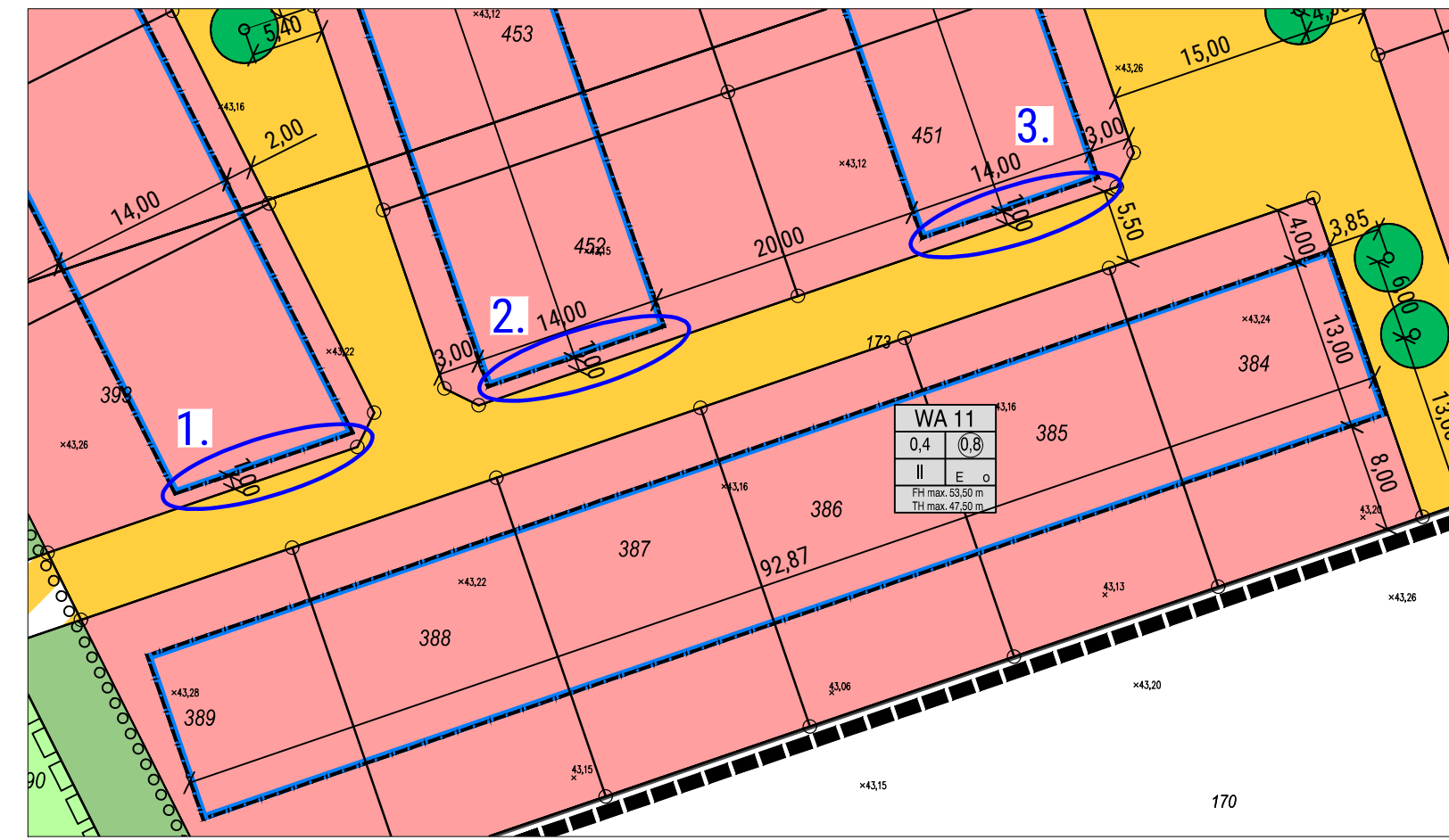
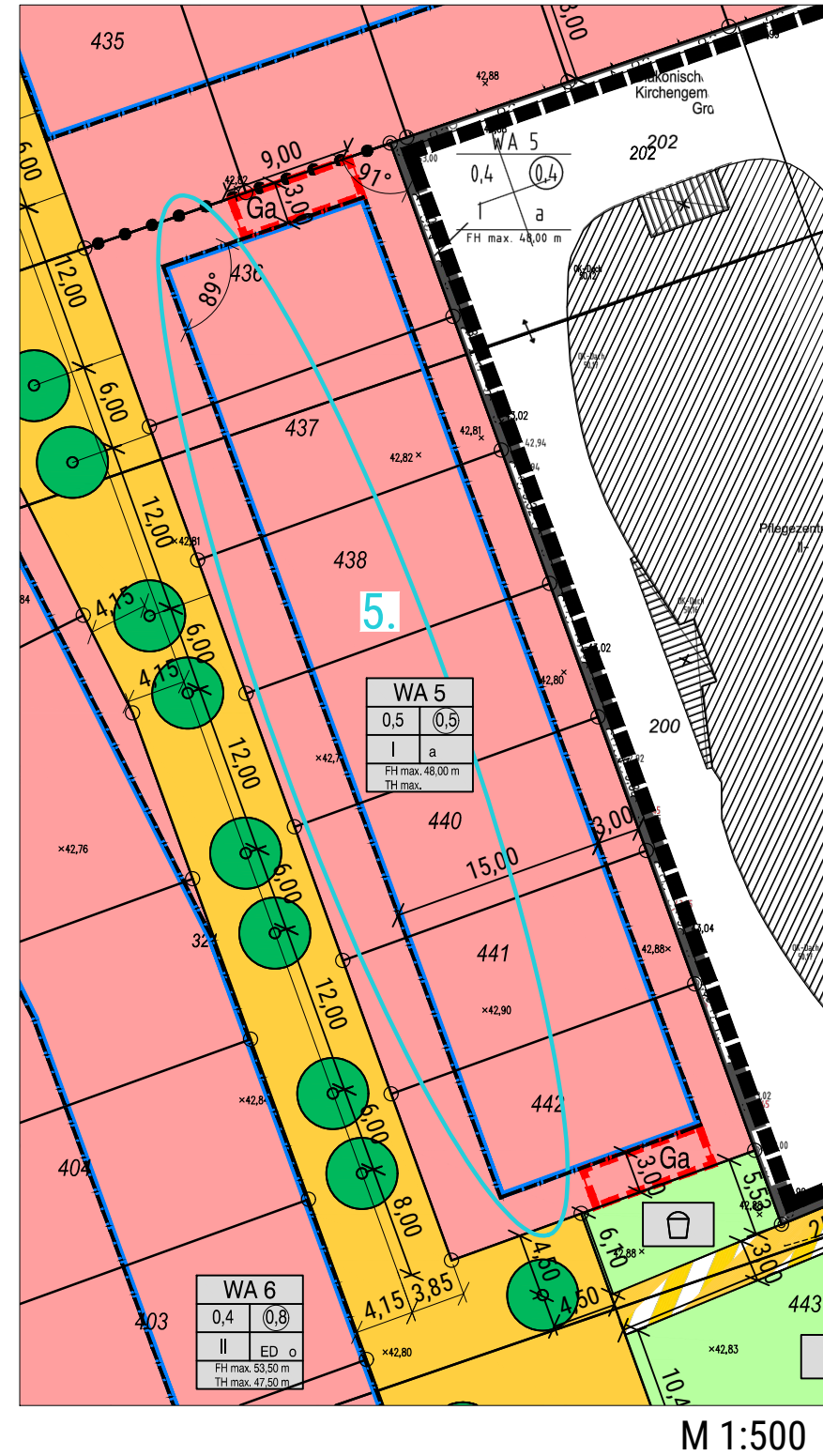
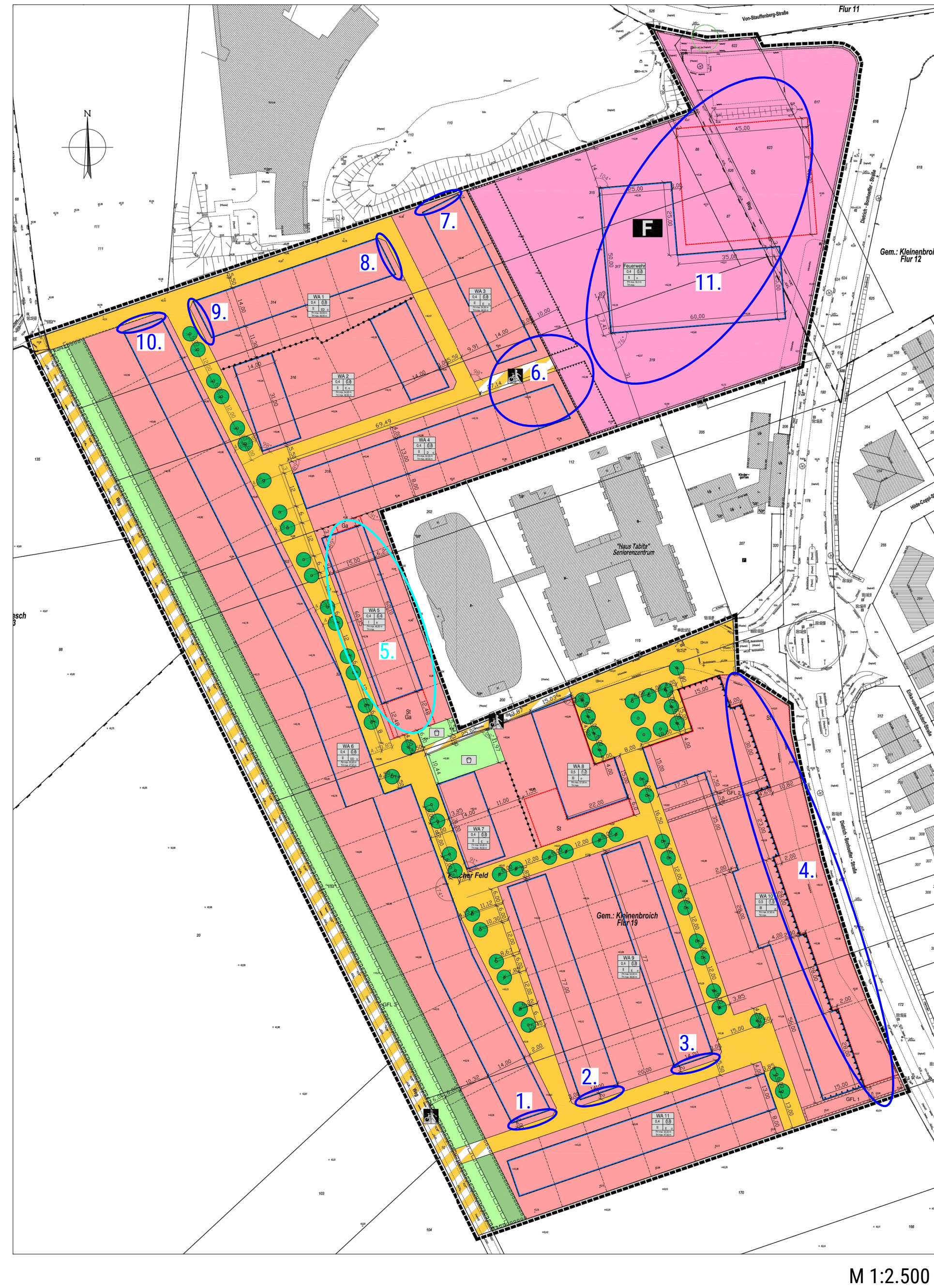


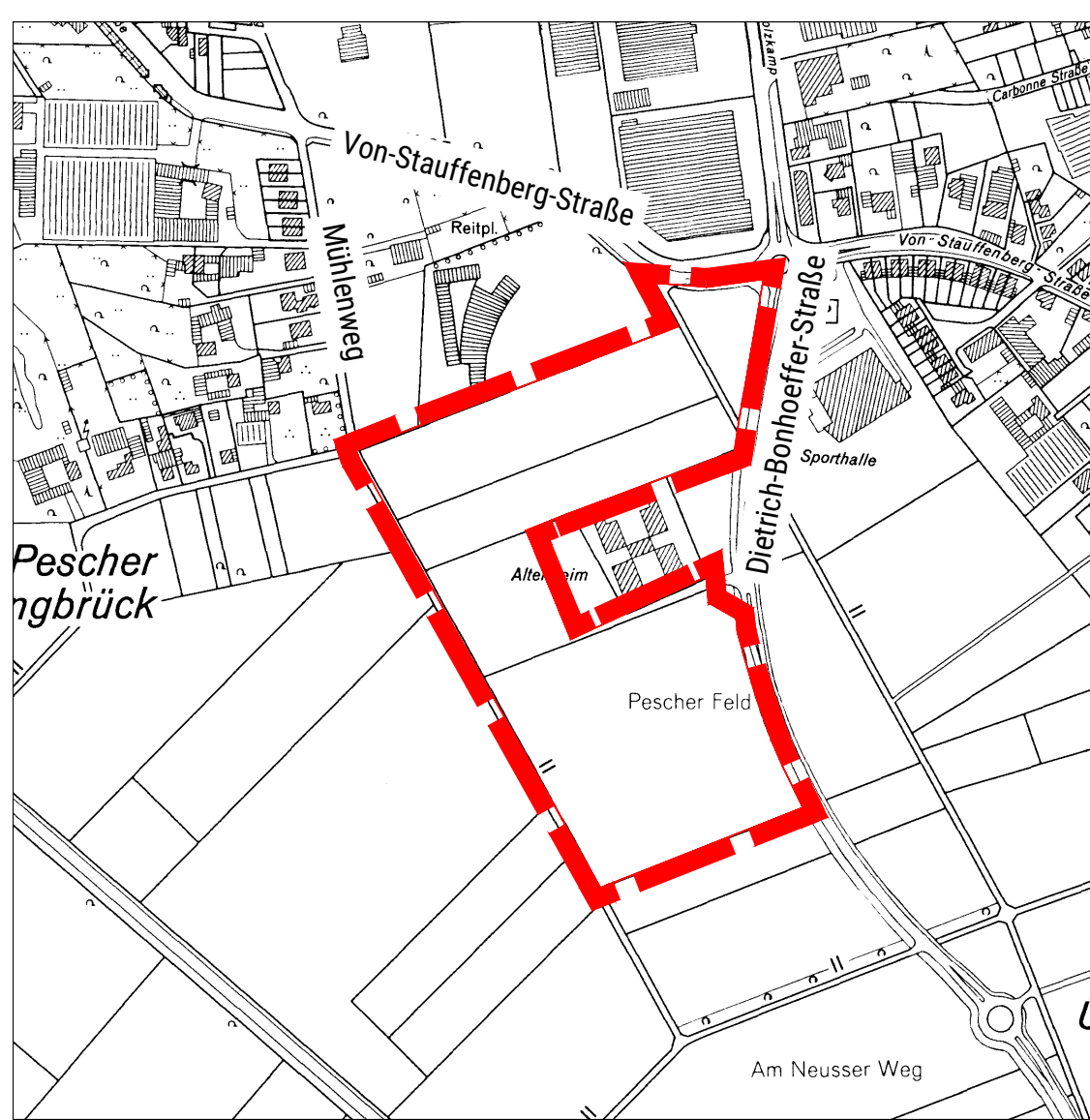
Bebauungsplan Nr. 20/42 "Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße", 1. vereinfachte Änderung

Planzeichnung



Übersichtsplan

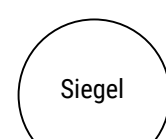
M 1:5.000



Es wird bescheinigt,
1. dass die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vorliegt
2. dass die Darstellung des gegenwärtigen Katasters geometrisch richtig ist,
3. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Korschenbroich, den 21.01.2019

gez. Kitzhöfer

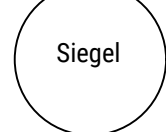


Der Rat der Stadt Korschenbroich hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.07.2019, gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Korschenbroich, den 12.07.2019...

Der Bürgermeister

gez. M. Venten



Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.07.2019, gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Korschenbroich, den 19.07.2019...

Der Bürgermeister

gez. M. Venten



Planzeichenerklärung

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
0.8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
III	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
IV	Anzahl der Vollgeschosse
V	Bauweise
VI	Höhe baulicher Anlagen

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

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

unterirdisch (Rohrfernleitung)

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

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

13. 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 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Garagen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

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

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

11. Bereiche der 1. vereinfachte Änderung

5. Bereiche der erneuten Offenlage der 1. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen

A Weiterhin gültige Festsetzungen

I. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 20/42 „Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ sind bis auf die zeichnerisch geänderten Teilbereiche 1. bis 11. sowie die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 5.1 sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 weiter gültig. Ergänzend gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

- I.a Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte GRZ durch Terrassen um bis zu 0,1 überschritten werden.

II. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- II.a Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: An eine Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mind. 13 m herangebaut werden. Zwischen Gebäude und anderer Grundstücksgrenze ist eine Garage oder ein Abstellraum zu errichten. (Doppelhäuser und Kettenhäuser)

III. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- III.a In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 7, WA 8 und WA 10 sind Tiefgaragen unter Beachtung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

IV. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- IV.a Die Fläche GFL4 ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der durch das Geh- und Fahrrecht erschlossenen Grundstücke zu belasten.

V. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- V.a In der mit A im Quadrat bezeichneten Fläche ist eine Lärmschutzvorrichtung mit einer Höhe von mind. 48,5 m NHN zu errichten. Eine Unterbrechung für eine Wegeverbindung ist zulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

I. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)

- I.a Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterpflanzung errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von mehr als einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Fläche zwischen Verkehrsfläche und Einfriedung ist dann durch Einsaat einer Wildblumenwiese oder durch Pflanzung einer Hecke der Heckenauswahlliste zu begrünen. (Hinweis: Die Hecken- und Kletterpflanzen-auswahlliste ist dem Ursprungsbebauungsplan unter Nr. 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.)

II. Dachgeschoss

- II.a Ein Obergeschoss, das kein Vollgeschoss und kein Geschoss mit beidseitig geneigten Dachflächen (Satteldach) ist, muss an der straßenzugewandten Fassade mindestens einen Meter gegenüber der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt werden. An den anderen Fassaden muss das Staffelgeschoss mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausnahmsweise dürfen technische Anlagen, wie zum Beispiel Aufzugsschächte, ohne Rücksprung errichtet werden.
- II.b Ausnahmsweise muss bei einseitig geneigten Dachflächen (z.B. Pultdächer) im Dachgeschoss nur die Seite mit der höchsten Fassade zurückgesetzt werden.

D Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

I. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 59,7 dB(A) ermittelt.



Bebauungsplan Nr. 20/42
"Westlich Dietrich-Bonhoeffer-Straße",
1. vereinfachte Änderung,
Stadtteil Kleinenbroich