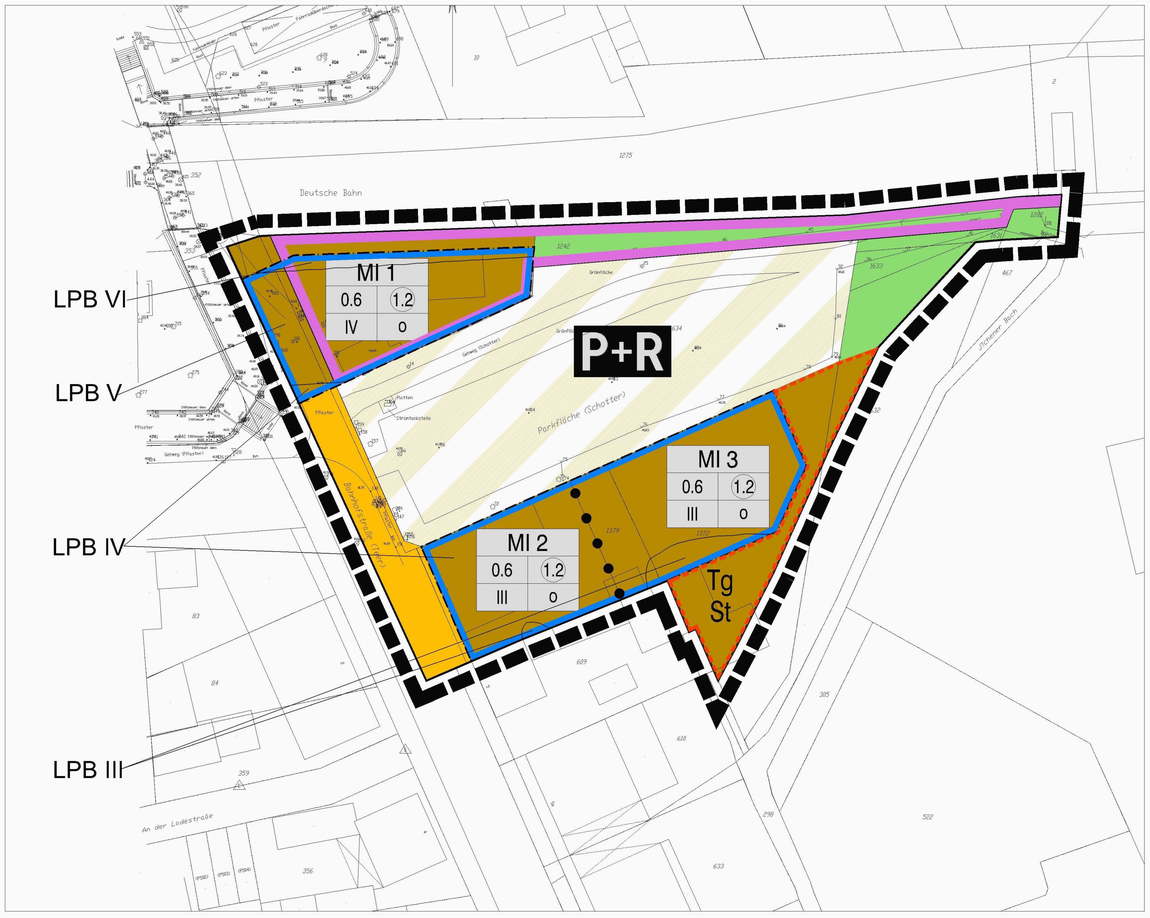
Bebauungsplan Nr. 20/46 "Umfeld Bahnhof Kleinenbroich"

Planzeichnung



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-)

1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,8
II	o

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

---

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachform

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

5.2.1. planfestgestellte Bahnanlagen,
durch bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB überplant

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P+R

Park & Ride

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

9. Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

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

St

Stellplätze

Tg

Tiefgarage

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
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

A.Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Die im Mischgebiet MI gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte" ist unzulässig.

1.2 Die im Mischgebiet MI gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstelle" ist unzulässig.

1.3 Im Mischgebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gemäß der Korschenbroicher Liste unzulässig. Diese Sortimente sind:

Zentrenrelevante Sortimente

- medizinisch und orthopädische Artikel
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder und Täschnerwaren
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Holz-, Kork,-Flecht- und Korbwaren, Dekoartikel
- Heimtextilien (Raumdekoration ohne Teppicherzeugnisse, Bettwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Elektrohaushaltsgeräte (ohne Elektrogroßgeräte)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
- Musikinstrumente und Musikalien+
- Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
- Bücher- und Fachzeitschriften
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren, Basteln
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile und Software
- Telekommunikationssendegeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder,- Fahrradteile und - zubehör
- Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen und Jagdbedarf (ohne Fahrräder, Sport- und Freizeitboote, Sportgroßgeräte)
- Antiquitäten und antike Teppiche

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Apotheken
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Mischgebiets MI 1 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 20 m begrenzt.

2.2 Innerhalb des Mischgebiets MI 2 und 3 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 14,5 m begrenzt.

2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels in der jeweiligen Erschließungsstraße.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster, der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind für Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße (R´w, res) nach DIN 4109 je nach Raumart gemäß dem zeichnerisch gekennzeichneten Lärmpegelbereich einzuhalten.

5. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich" erfasst eine noch planfestgestellte Bahnfläche (lila umrandet). Für diese noch planfestgestellte Bahnfläche ist eine Mischnutzung (MI 1) bzw. eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Betriebszwecken gemäß § 23 AEG steht.

B.Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Anschluss- und Benutzungszwang:

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungsatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

2. Wasserschutzzone:

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone WIIIb der Wassergewinnung Büttgen-Driesch.

3. 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.

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.

4. 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 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.

5. Erdbebenzone:

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklassen T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

6. Erdarbeiten

Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

7. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung:

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Bodendenkmalschutz

Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

9. Fluglärm

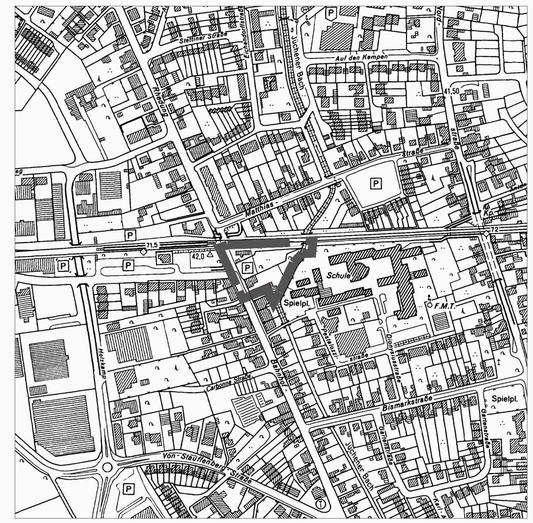
Aufgrund der Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

10. Schallschutz

Die DIN 4109 ist bei der Stadt Korschenbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen. Es wird empfohlen, in den als Lärmpegelbereich IV oder III gekennzeichneten Bereichen lärmempfindliche und zum Schlafen genutzte Räume lärmoptimiert anzuordnen und/oder in diesen Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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.

....., den .....

Der Rat der Stadt Korschenbroich hat den Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich" in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Korschenbroich, den .....
Der Bürgermeister

(Heinz Josef Dick)

Der Bebauungsplans Nr. 20/46 „Umfeld Bahnhof Kleinenbroich" einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... rechtverbindlich geworden.

Korschenbroich, den .....
Der Bürgermeister

(Heinz Josef Dick)

Datum	13.09.2012	Bearbeitung	K. Wild
Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss		
Datum	12.09.2013	Bearbeitung	K. Wild
Verfahrensstand	Offenlagebeschluss		
Datum	14.11.2013, 26.11.2013	Bearbeitung	K. Wild
Verfahrensstand	Satzungsbeschluss		
Datum		Bearbeitung	
Verfahrensstand			

Planung:
Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschenbroich

M 1:500

.\Stadtwappen\logo_schrift_weisserHintergrund.jpg

Bebauungsplan Nr. 20/46
"Umfeld Bahnhof Kleinenbroich",
Stadtteil Kleinenbroich

15.11.2013