

2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 30/5A

„Ergänzung Glehn-West“

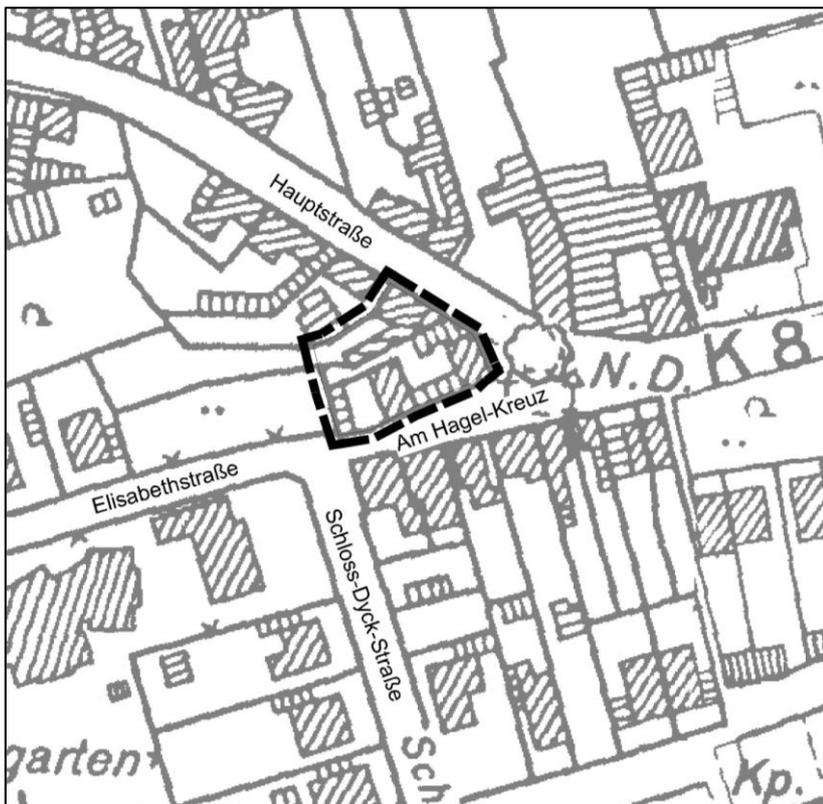


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

Textliche Festsetzungen

17.06.2019

Bearbeitung:

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Bauordnung

Bauass. Dipl.-Ing. Kerstin Wild

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich



A. Weiterhin gültige Festsetzungen

1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans und seinen Änderungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 30/5A „Ergänzung Glehn-West“ und dessen Änderungen werden für das Plangebiet durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

2. Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für den Ortsmitte Glehn, erstmals in Kraft getreten am 12.11.2015, in ihrer aktuellen Fassung, ist für das Plangebiet bis auf die Festsetzung zur Dachform anzuwenden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4ff und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

2.2 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. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten, Kellerersatzräume, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 4 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Festsetzung der Höhen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17, § 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 BauO NW)

4.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt NHN.

4.2 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

4.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Dachform

- 1.1 Ausnahmsweise darf im mit A im Quadrat gekennzeichneten Fassadenabschnitt die Traufhöhe bis zu einer Höhe von 59,00 m NHN überschritten werden. Die Dachneigung darf in diesem Fassadenabschnitt auf bis zu 0° reduziert werden.
- 1.2 Ausnahmsweise darf die Traufhöhe für technische Anlagen wie z. B. Aufzüge bis zu einer Höhe von 59,00 m NHN überschritten werden.

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

- 2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m errichtet werden, wenn verkehrsrechtliche oder städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und sie in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metallzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung ausgebildet werden.

2.2 Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:

Es sind drei Pflanzen pro lfd. Meter Zaunanlage in der Qualität im Topfballen 60-80 cm zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzubinden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hecken

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

Kletterpflanzen

- Clematis i.v. Arten und Sorten, Waldrebe
- Hedera helix, Efeu
- Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
- Parthenocissus spec., Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
- Rosa spec., Kletterrosen
- Humulus lupulus, Gewöhl. Hopfen
- Wisteria sinensis, Blauregen
- Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde

D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Freistellungen:

Wenn Ausnahmeregelungen des Bebauungsplans beansprucht werden, ist eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren nicht mehr möglich.

2. 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>.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen und die Nutzung von Erdwärme für Heizung/Klimaanlagen sind Maßnahmen, die der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen.

3. 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.

4. Wasserschutzzone:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnung Büttgen-Driesch. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzzoneverordnung sind zu beachten.

5. Starkregenereignisse

Die Starkregengefahrenkarte weist im westlichen Bereich des Plangebietes einen Tiefpunkt auf, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammelt. Für Baugrundstücke, für die eine Ableitung von Niederschlagswasser in angrenzende Grün- oder Verkehrsflächen nicht möglich ist, ist eine Profilgestaltung des Geländes oder Rückhaltung erforderlich, die bei Starkregenereignissen als Puffer dienen kann bis eine Ableitung auf die Straßenverkehrsfläche erfolgt oder eine natürliche Versickerung eintritt.

6. Anschluss- und Benutzungszwang:

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

7. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung:

Die Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Kampfmittel. Daher ist eine Überprüfung der Fläche nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden kann. Beim 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. Erdbebenzone:

Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse 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).

9. 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.

10. Denkmalschutz:

Es wird auf den Umgebungsschutz der im Umfeld des Plangebietes befindlichen eingetragenen Baudenkmäler hingewiesen. Im Sinne des Umgebungsschutzes hat die Neubebauung in Dimension und Gestaltung auf die Baudenkmäler Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Veränderungen in unmittelbarem Umfeld von Baudenkmälern die Erlaubnis des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland einzuholen, bei der Dimensionierung und Gestaltung detailliert abgestimmt werden.

11. Bodendenkmalschutz:

Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet. Daher ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die eventuell vorhandene Bodendenkmalsubstanz langfristig zu sichern.

12. Fluglärm:

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