

# **Bebauungsplan Nr. 40/1 "Steinhausen"**

## **8. vereinfachte Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlagen**

- 1.) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.7.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV.NRW.S. 96)
- 2.) §§ 1, 2, 3, 4, 8, ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I. S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I.S.1359).
- 3.) § 9 (4) BauGB und § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Art.9 des Gesetzes vom 4. Mai 2004, (GV.NRW.S.259).
- 4.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV.90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- 5.) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994), in der derzeit gültigen Fassung.
- 6.) Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) vom 15.8.1994 (GV NW S. 710/SGV NW 791), in der derzeit gültigen Fassung.
- 7.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I.S.466)

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Reinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Im Teilgebiet 2 sind Garagen auch in den Kellergeschossen der Mittelhäuser zulässig.  
Ansonsten haben für alle Teilgebiete die ursprünglichen textlichen Festsetzungen weiter Gültigkeit.

##### **2. Sockelhöhe**

Im Teilgebiet 2 sind Sockel bis zu einer Höhe von 1,60m zulässig, sofern kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht.  
Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte des Baugrundstücks - und der Oberkante der Kellergeschossdecke.  
Ansonsten haben für alle Teilgebiete die ursprünglichen textlichen Festsetzungen weiter Gültigkeit.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( gemäß § 86 (4) BauONW)**

##### **1. Traufhöhen**

Für das Teilgebiet 2 muss die straßenseitige Höhe aller Traufen (Oberkante der Regenrinne bzw. Gesimse) mindestens 3,55m betragen und darf 4,30m nicht überschreiten (gemessen von Oberkante Straßenkrone).

Für das Teilgebiet 2 muss die gartenseitige Höhe aller Traufen (Oberkante der Regenrinne bzw. Gesimse) mindestens 4,55m betragen und darf 5,30m nicht überschreiten (gemessen von Oberkante Straßenkrone).

Ansonsten haben für alle Teilgebiete die ursprünglichen textlichen Festsetzungen weiter Gültigkeit.

#### **Hinweise**

##### **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NVV AG. Auch wenn derzeit die Grundwasserförderung an diesem Standort ruht, beabsichtigt die NVV AG, dort zukünftig wieder Grundwasser zu Trinkwasserzwecken zu fördern. Auflagen und Verbote aus der Musterwasserschutzonenverordnung sind zu berücksichtigen.

##### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

# **Bebauungsplan Nr. 40/1 "Steinhausen"**

## **8. vereinfachte Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **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.

Es wird hierzu auf die Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände verwiesen, welche durch den Erftverband Bergheim und das Staatliche Umweltamt Krefeld erstellt wurde und bei der Stadtverwaltung einsehbar ist.

Entsprechende zusätzliche Hinweise auf die Grundwassersituation erfolgen gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **Denkmalschutz**

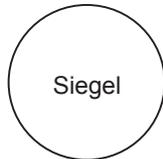
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Korschenbroich, den 06.07.2004

gez. H.J. Dick

Der Bürgermeister



**Verfahrensstand: Rechtskraft**  
**28.04.2005**

 **Korschenbroich**  
Der Bürgermeister

**Seite 2**