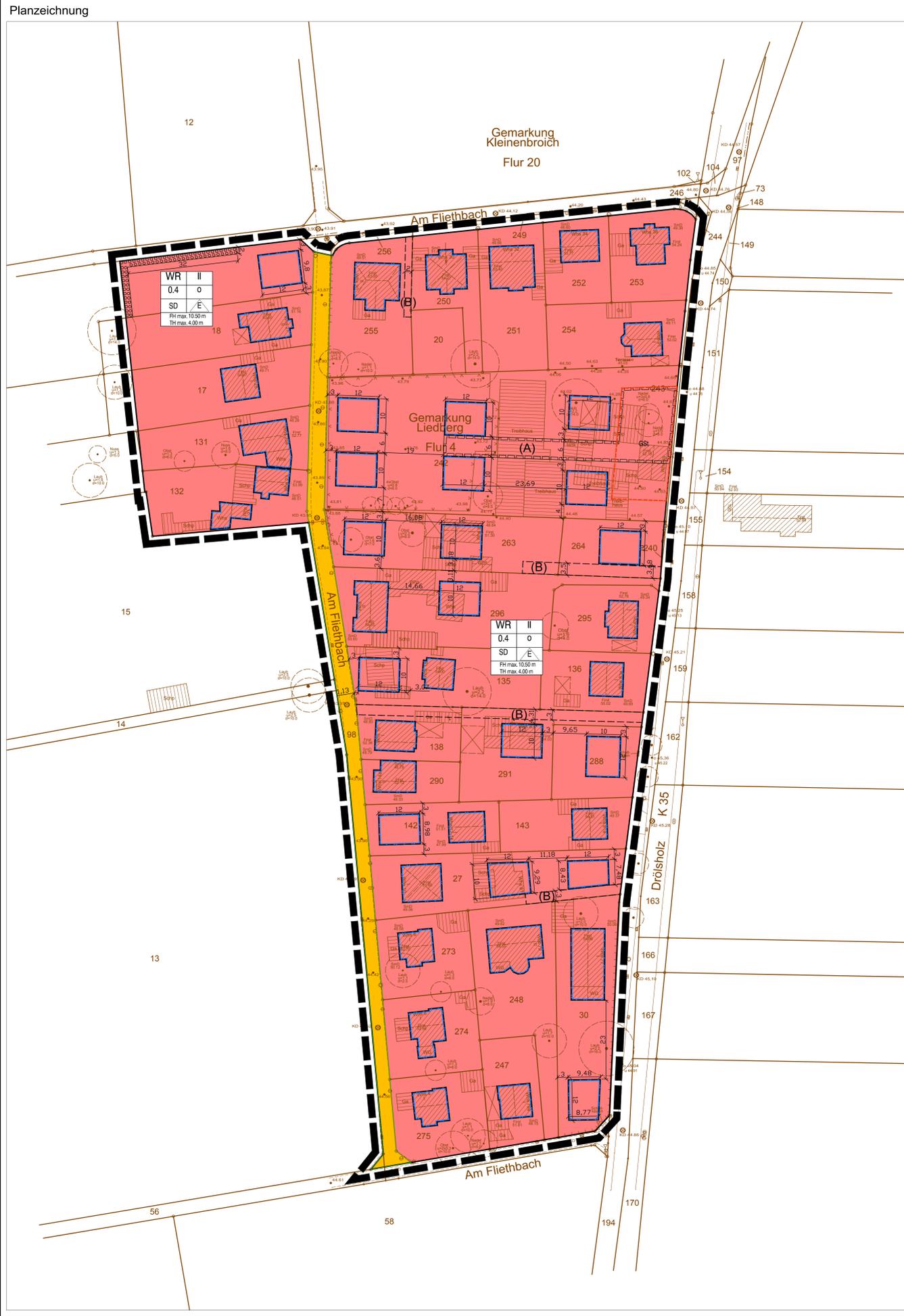


Bebauungsplan Nr. 40/26 "Drölsholz"



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 1.1 Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses wird auf die Bezugshöhe festgesetzt. Abweichungen bis maximal 0,6 m sind zulässig.
 1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zulässig.

2. 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. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten, Kellerersatzräume, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Bauflächen für Stellplätze und zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Baufenster (Bauwich) zulässig. Ausnahmen sind Stellplätze im Bereich zwischen Straße und Baufenster (Vorgartenbereich) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im Plangebiet sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung (A) wird zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie zugunsten der NEW Netz GmbH festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung (B) werden zugunsten der NEW Netz GmbH festgesetzt.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
 6.1 Eine Vorseilung der Vorgartenbereiche ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die restlichen 50 % sind gärtnerisch zu gestalten.
 6.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Hecke aus je drei Pflanzen gem. der Heckenauswahlliste unter B.1.3 pro 60 Meter in der Mindestqualität im Topfboden 60/60 cm anzupflanzen.

7. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
 7.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der nächstgelegene Kanaldeckel.
 7.2 Die überbaubaren Flächen, Vorgärten, Stellplätze sowie die Bodenfläche der Garagen und Carports sind auf die Bezugshöhe anzuheben oder abzusenken. Abweichungen von 5 cm sind zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

1. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
 1.1 Einfriedungen an öffentliche 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 verkehrssichere oder statische Belange nicht entgegenstehen und sie in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste oder in Form von lichten Metallzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterpflanzung ausgebildet werden. In der Regel sind drei Pflanzen pro 60 Meter Zaunlänge, in der Qualität im Topfboden 60/60 cm, zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzugeben.

1.2 Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:

Hecken

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

Kletterpflanzen

- Clematis l.v. Arten und Sorten, Waldrebe
- Hedera helix, Efeu
- Lonicera periclymenum, Wald-Gelbstät
- Parthenocissus spec., Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
- Kletterrosen

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

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

2. Grundwasserhältnisse:
 Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdeckungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtung" zu beachten.
 Bei Planungen von Unterbauten ist unbedingt der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländehöhenabhängig auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.de/wasser/gesund.htm>.

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 18 190 "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 Blittgen - Driesch III B. Die in der Wasserschutzzoneverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.

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

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

7. Erdbebenzone:
 Das Auegebiet befindet sich in der Erdbebenzone T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen II (Gebiete mit felsigen Untergrund) und S (Gebiete relativ feinschichtige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesanstalt NRW (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

8. Erdarbeiten
 Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die untere Bodenrichtungsbehörde 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 Verrichtung oder Vergeutung zu schützen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

9. Bodendenkmalschutz
 Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Ovrath, 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.

10. Fluglärm
 Es wird auf § 22 BImSchG hingewiesen, in dem die Immissionschutzrechtlichen Betreiberpflichten geregelt sind. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der in der Tabelle aufgeführten Werte schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlaftimmer, Wohnraum, Büro, Wohnkiche etc.) einzuhalten:

Spalte 1 Schallleistungspegel L _{WA} (dB)	Spalte 2 Abstand (in)WR
33	0,1
39	1,2
45	3,0
48	4,5
51	6,7
54	9,7
57	13,9
60	19,7
63	29,4
66	31,8
69	46,8
72	53,6
75	71,7
78	97,1
81	132,7
84	182,2
87	250,4
90	343,3

Die Reduzierung der Schallimmissionen durch andere Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

11. Artenschutz
 Im Plangebiet sind Brutvorkommen besonders geschützter europäischer Vogelarten möglich. Zur Vermeidung vorhabenbedingter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) dürfen Gehölzarbeiten im Plangebiet nicht zwischen dem 1. März und 30. September durchgeführt werden. Vor Änderung oder Rückbau von Gebäuden bzw. deren Zulassung sind Kontrollen auf Brutvorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.
 Bäume im Plangebiet die Baumtotholz aufweisen, können Vögeln oder Fledermäusen möglicherweise als Lebensstätte dienen. Diese Bäume sind vor einer Fällung durch sachkundige Personen zu kontrollieren. Bei einer Lebensstättenutzung sind die zuständigen Behörden zu kontaktieren.
 Im Plangebiet ist die Nutzung von einzelnen Gebäuden als Quartier durch Fledermäuse möglich. Vor Änderung oder Rückbau von Gebäuden bzw. deren Zulassung, soweit sie tatsächliche bzw. mögliche Fledermausquartiere betreffen, muss eine Kontrolle durch sachkundige Personen erfolgen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

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. Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
WR I	1
WR II	2
WR III	3
WR IV	4
WR V	5
WR VI	6
WR VII	7
WR VIII	8
WR IX	9
WR X	10
WR XI	11
WR XII	12
WR XIII	13
WR XIV	14
WR XV	15
WR XVI	16
WR XVII	17
WR XVIII	18
WR XIX	19
WR XX	20
WR XXI	21
WR XXII	22
WR XXIII	23
WR XXIV	24
WR XXV	25
WR XXVI	26
WR XXVII	27
WR XXVIII	28
WR XXIX	29
WR XXX	30
WR XXXI	31
WR XXXII	32
WR XXXIII	33
WR XXXIV	34
WR XXXV	35
WR XXXVI	36
WR XXXVII	37
WR XXXVIII	38
WR XXXIX	39
WR XL	40
WR XLI	41
WR XLII	42
WR XLIII	43
WR XLIV	44
WR XLV	45
WR XLVI	46
WR XLVII	47
WR XLVIII	48
WR XLIX	49
WR L	50

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Dachform

Einschränkung der Bauweise

First- und Traufhöhe

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 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

15. Sonstige Planzeichen

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

GSt
Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (A) zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie der NEW Netz GmbH

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (B) zugunsten der NEW Netz GmbH

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

Legende Katasterplan

☉ Kanaldeckel

⊕ Hydrant (unterirdisch)

⊖ Laterne

⊙ Verkehrsschild

⊖ Wasserschieber

⊖ Straßensinkkasten

43.06 Geländehöhe

43.22 Bordsteinhöhen (oben und unten)

⊙ Baum (Art, Stammumfang, Baumdurchmesser)

⊖ Mauer

⊖ Zaun

51.91 Firsthöhe

⊖ Höhe: Schnitt Wand mit Dachhaut

Übersichtsplan M 1:5.000

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

Korschenbroich, den 25.11.2015

gez. A. Neuenhausen Siegel

Der Rat der Stadt Korschenbroich hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.11.2015 gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Korschenbroich, den 02.12.2015

Der Bürgermeister

gez. M. Venten Siegel

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.12.2015 rechtverbindlich geworden.

Korschenbroich, den 26.01.2016

Der Bürgermeister

gez. M. Venten Siegel

gez. M. Venten (Marc Venten)

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

M 1:500

STADT KORSCHENBROICH

Bebauungsplan Nr. 40/26 "Drölsholz"

15.11.2015