



STADT KORSCHENBROICH

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, Garagen, 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 Baufenster, der festgesetzten Flächen für Stellplätze und zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Baufenster (Bauwich) zulässig. Ausnahmsweise 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 Wohnung zulässig.

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

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 Versiegelung 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 lfd. Meter in der Mindestqualität im Topfballen 60-80 cm anzupflanzen.

7. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 7.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der nächstgelegene Kanaldeckel.
- 7.2 Die überbaubaren Flächen, Vorgärten, Stellplätze sowie die Bodenhöhe 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. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)

- 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 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. In der Regel sind drei Pflanzen pro lfd. Meter Zaunanlage, in der Qualität im Topfballen 60-80 cm, zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzubinden.
- 1.2 Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:

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
- Kletterrosen

C. 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>.

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 Büttgen - Driesch III B. Die in der Wasserschutzonenverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.

5. Anschluss- und Benutzungszwang:

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

6. 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.

7. 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).

8. 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.

9. 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.

10. Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Es wird auf § 22 BImSchG hingewiesen, in dem die immissionsschutzrechtlichen 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 Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnraum, Büro, Wohnküche etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schalleistungspegel L_{WA} [dB]	Abstand [m] WR
36	0,8
39	1,2
42	1,9
45	3,0
48	4,5
51	6,7
54	9,7
57	13,9
60	19,7
63	25,4
66	31,8
69	40,8
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. Fluglärm

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

12. 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 Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Bäume im Plangebiet, die Baumhöhlen aufweisen, können Vögeln oder Fledermäusen möglicherweise als Lebensstätte dienen. Diese Bäume sind vor einer Fällung durch sachkundige Personen zu kontrollieren. Bei einer Lebensstättennutzung 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 berühren, muss eine Kontrolle durch sachkundige Personen erfolgen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.