

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 6 BauNVO):

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auf einer Gesamtfläche von ca. 875 m², bei einer Länge von ca. 125,0 m, ein 5,0 m breiter Feldgehölzstreifen mit einem vorgelagerten 2,0 m breiten Krautsaum anzulegen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dachneigung und Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Dachneigung von 20° - 40° festgesetzt. Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Die Dachform und die Dachneigung ist für Doppelhäuser einheitlich zu wählen. Die Dachform und die Dachneigung der Nebenanlagen, Carports und Garagen, die einem Doppelhaus zugeordnet sind, ist jeweils einheitlich zu wählen.

Materialien

Die Oberflächenmaterialien der Fassaden und Dachflächen sind für Doppelhäuser jeweils einheitlich zu wählen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(gemäß § 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone E III B des Wasserschutzbereiches „Lodshof/Waldhütte“. Durch die Schutzausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

IV KENNZEICHNUNG

(gemäß § 9 (5) BauGB)

Humose Bodenschichten

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen aufgrund humosen Bodenmaterials erforderlich sind. Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird verwiesen.

Seismologie

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die sich in der Erdbebenzone 1, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), befindet. Die darüber hinaus gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind der DIN 4149 zu entnehmen.

Grundwasserstand

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, in der der natürliche Grundwasserstand nahe der Geländeoberfläche (ca. 0,8 m unter Geländeoberkante) ansteht. 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 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Es darauf hingewiesen, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller bei den entsprechenden Behörden - Bezirksregierung Düsseldorf, Erftverband Bergheim - die erforderlichen Basis-Informationen abgefragt werden können.

Bei Unvermeidbarkeit von Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

V HINWEISE

Denkmalschutz

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (DSchG), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder dem Landschaftsverband Rheinland unmittelbar zu melden.

Nordöstlich der Abgrenzung des Bebauungsplangebiets befindet sich ein seit dem 17.09.1985 denkmalgeschützter Wegestock.

Versickerung von Niederschlagswasser

Sämtliches Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen im Plangebiet ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln für den Planungsbereich vor. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Das weitere Vorgehen kann dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ entnommen werden.

Bodenschutz

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den nahe gelegenen Verkehrslandeplatz Mönchengladbach zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen kann. Auf das laufende Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes wird ebenfalls hingewiesen.