



STADT KORSCHENBROICH

Bebauungsplan Nr. 50/11

„Klothenhof“

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss entspr. § 10 BauGB

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs.1 (1) BauGB

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 (6) BauGB

1.2.1 In den mit WA festgesetzten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt. Ausnahmsweise sind in den Bereichen entlang der Kleinenbroicher Straße bis zu 7 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2 BEZUGSPUNKT (BP)

Bezugspunkt BP für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante der Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN – FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 BAUGRENZEN gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.1.1 Das Überschreiten der vorderen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist unzulässig.

3.1.2 Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von bis zu 4,00 m und in einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN gemäß § 9 Abs. 1 (4) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücken ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Einleitung des öffentlichen Regenwasserkanals erfolgt in den Pescher Graben.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1** Im südöstlichen Planbereich wird auf Grundlage des Umweltberichtes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

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

1. UNTERGEORDNETE BAUTEILE

In den mit WA festgesetzten Bereichen sind sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel oder –häuser) oder Erker bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig.

2. VORGÄRTEN

Die Vorgärten sind, abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

3. WERBEANLAGEN

In den mit WA festgesetzten Bereichen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen sind unzulässig.

4. DÄCHER

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dächer in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen.

5. FASSADEN

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Gestaltung der Fassaden in Material und Farbe anzupassen.

III. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs.5 BauGB

1. **Erdbebenzone:** Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1.
2. **Baugrundverhältnisse:** Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründungen 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.
3. **Grundwasserverhältnisse:** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserspiegel kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. **Kampfmittelfunde:** Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
2. **Wasserschutzzone:** Der Planbereich befindet sich im Plangebiet der projektierten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Waldhütte der NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutzzonenverordnung festgelegten Verbote sind zu beachten.
3. **Fluglärm:** Der Planbereich befindet sich im Bereich des an/abfliegenden Sichtflugverkehrs des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit hieraus verbundenem Fluglärm ist zu rechnen.
4. **Denkmal:** Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auf dem Pescher Feld (Flur 6, Flurstück 302) ein Wegstock aus Liedberger Sandstein befindet, der unter der Nummer 143 in die Denkmalliste der Stadt Korschenbroich eingetragen ist. Der Wegstock ist in seiner Situation zu erhalten.
5. **Bodenverunreinigungen:** Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Plangebiet geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte bei Cadmium, Nickel und Zink nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BodSchV) festgestellt. Soll bei geplanten Baumaßnahmen Oberboden ausgekoffert werden, ist dieser deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwenden. Sollen Bodenmassen aus dem betreffenden Bereich in ein anderes, nicht vorbelastetes Gebiet verbracht werden, muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

Korschenbroich, den 28.08.2007

Der Bürgermeister

(H.J. Dick)

