



# STADT KORSCHENBROICH

---

## Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 50/11

„Klothenhof“

### Begründung

**Teil 1:**  
**Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche  
Auswirkungen des Bauleitplanes**

**Teil 2:**  
**Umweltbericht**

### 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.

**TEIL 1****Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes****Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Situation im Planungsbereich</b>	<b>4</b>
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	4
3.3	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Ziele</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Wohneinheiten	6
5.4	Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	7
5.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	7
<b>6.</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen</b>	<b>8</b>
6.1	Allgemeines	8
6.2	Dächer	8
6.3	Vorgärten und Einfriedungen	9
6.4	Werbeanlagen	9
<b>7.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>10</b>
7.1	Äußere Erschließung	10
7.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	10
7.3	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege	10
7.4	Ruhender Verkehr	10
7.5	ÖPNV-Versorgung	10
<b>8.</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>11</b>
9.1	Private Grünflächen	11
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
10.1	Anschlussvorgaben – Ver- und Entsorgungsleitungen	11
10.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	11
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
11.1	Allgemeines	12
<b>11.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
11.1	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	12

<b>12.</b>	<b>Bodendenkmäler</b>	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Grundwassersituation</b>	<b>12</b>
<b>14.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>13</b>
<b>15.</b>	<b>Kampfmittelfunde</b>	<b>13</b>
<b>16.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen / Enteignung</b>	<b>13</b>
<b>17.</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>18.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>19.</b>	<b>Änderungen nach Offenlage</b>	<b>14</b>

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in der Stadt Korschenbroich am Rande der Ortslage Pesch.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha.

Die Begrenzung des Plangebietes wird wie folgt gebildet:

- Im Nordosten durch das Gelände der Grundschule;
- im Osten und Südosten durch die freie Landschaft, anschließend an einen vorhandenen Wirtschaftsweg;
- im Süden durch die freie Landschaft,
- im Westen durch die Kleinenbroicher Straße (K 23).

Die exakte Lage ergibt sich aus der Planurkunde und dem Übersichtsplan.

## 2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Korschenbroich beabsichtigt, in ihren kleinen Ortsteilen neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um insbesondere auch den lokalen Wohnbedarf in diesen kleinen Ortsteilen zu befriedigen. Durch Anschluss an bestehende Baugebiete oder als Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt und mit Grund und Boden schonend umgegangen werden.

Grundlage für diese Baulandentwicklung sind das Korschenbroicher Baulandmodell und das Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2004. Die planerischen Zielvorstellungen der Stadt zum Korschenbroicher Baulandmodell haben ihren Niederschlag in den Ratsbeschlüssen vom 28.06.2005 und vom 22.09.2005 gefunden. Durch Anwendung des Korschenbroicher Baulandmodells wird die Stadt in die Lage versetzt, im Interesse einer sozial gerechten Bodenordnung allen Bauwilligen faire und vergleichbare Chancen für den Zugang zum Grundstücksmarkt zu eröffnen und zur Stabilisierung der Grundstückspreise bzw. des Bodenrichtwertes beizutragen. Des weiteren ermöglicht die Anwendung des Baulandmodells es der Stadt, bei der Vergabe von Baugrundstücken zur Förderung von Familien und Schwerbehinderten Rabatte zu gewähren (Ratsbeschluss vom 14.12.2006).

## 3. SITUATION IM PLANUNGSBEREICH

### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 3.1.1 Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan GEP)

Im gültigen Regionalplan ist der Planbereich als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

#### 3.1.2 Landschaftsplan

Im Planbereich liegt teilweise (landwirtschaftliche Flächen) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III Kreis Neuss

### 3.2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND VERORDNUNGEN

Der gültige Flächennutzungsplan weist den nordwestlichen Teil des Planbereiches als Mischbaufläche aus. Der südöstliche Planbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt der Planbereich an eine als überörtliche Straße dargestellte

Verkehrsfläche an. Nordöstlich angrenzend ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Südwestlich angrenzend wird eine Hauptversorgungsleitung 10 kv dargestellt.

Da die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen, wird zur planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung und Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei werden die Darstellungen entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Planung für den Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinenbroicher Straße“ geändert. Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Bekanntmachung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtskräftig. Der Bebauungsplan kommt somit dem im § 8 Abs. 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot nach.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

### **3.3 DERZEITIGE NUTZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Ein großer Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene landwirtschaftliche Hofanlage (Klothenhof) ist ungenutzt und soll im Rahmen der Neubebauung des Planbereiches abgebrochen werden.

Die nördlich an das Plangebiet anschließende Schule wird als Grundschule genutzt.

## **4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ZIELE**

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die im Planbereich vorhandene Bebauung zusammen mit der neu geplanten Bebauung zu einer dörflich geprägten Siedlungseinheit zusammenwachsen zu lassen.

Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielsetzung der Planung sind der Erhalt und die Förderung des bestehenden gesellschaftlichen Lebens und bewährter sozialer Strukturen.

Der Entwurf erfolgt in Anlehnung an die Ortstrukturen des angrenzenden Ortes.

Das verkehrliche Rückgrat des Planbereiches bildet der vorhandene Straßenzug „Kleinenbroicher Straße / K23“. Die Erschließung des neuen Siedlungsquartiers erfolgt über eine neue Anbindung an die Kleinenbroicher Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Ausbildung als Sackgasse erfordert die Errichtung einer Wendemöglichkeit am Ende dieser neuen Erschließung.

Die weitere Erschließung der Wohngebäude erfolgt über private Stichstraßen. Hiermit wird ein ortsübliches Erschließungselement aufgegriffen, dass neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Nachbarschaft und „Nähe“ erzeugt und somit ein wesentliches Element dörflich geprägter Baukultur und Lebens weiter pflegt.

Die Organisation der Stichstraßen ermöglicht die Ausrichtung der Hausgärten nach Südosten und stellt eine rückwärtige Erschließung der Gärten sicher.

Auf Grundlage der im Plangebiet historisch vorhandenen landwirtschaftlichen Hofanlage erfolgt im Planbereich anschließend an die Kleinenbroicher Straße die Bildung einer hofartigen Bebauung als Erinnerung an die ortsübliche Bebauung sowie als Angebot an die künftigen Bewohner im zentralen Bereich dieser Hofanlage auf einer für die künftigen

Bewohner zugänglichen Fläche mit Aufenthaltscharakter Nachbarschaft als soziale Gemeinschaft zu leben.

Straßen- und Wegeräume sowie Ausstattung, Begrünung und Bepflanzung spielen eine entscheidende Rolle für die Außenwirkung einer städtebaulichen Anlage. So werden Straßenräume mit einer dörflich anmutenden Bepflanzung entwickelt, die durch ein Baumpaar im Übergangsbereich zur Kleinenbroicher Straße Torcharakter entfalten und einladend wirken.

## **5. BEBAUUNG**

Insgesamt dienen die Planfestsetzungen der planungsrechtlichen Umsetzung der allgemeinen städtebaulichen Konzeption und Ziele.

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO im überwiegenden Bereich des Plangebietes.

#### **5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Ziel der Planung ist es, dass die Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt sind, vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO soll hier auch eine dem Gebiet dienende Infrastruktur realisierbar sein. Dies entspricht ebenfalls dem Nutzungscharakter der stark durch Wohnnutzung geprägten Bereiche der angrenzenden Ortslagen.

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da für diese Anlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Festsetzungen getroffen werden bzw. sich diese Anlagen bereits in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes befinden. Ein Ausschluss dieser Nutzungen wie auch der übrigen in einem WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen sollte nicht erfolgen, um auch zukünftig eine angemessene Nutzungsflexibilität zu erhalten.

### **5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, der Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe gemäß § 16 BauNVO bestimmt. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl folgt dem städtebaulich bestehenden Vorbild des angrenzenden Ort. Daher übernehmen die festgesetzten Grundflächenzahlen die für die jeweiligen Baugebiete geltenden Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

#### **5.2.2 Gebäudehöhe**

Für die Festsetzungen der Gebäudehöhe gilt ein vergleichbares städtebauliches Ziel wie für die Grundflächenzahl. Die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von bis zu 2 Vollgeschossen und orientieren sich somit am Vorbild des angrenzenden Ortes.

### **5.3 WOHNHEITEN.**

In den mit WA festgesetzten Bereichen würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnsituation widersprechen. Aus diesem Grund und um städtebaulichen Missständen innerhalb dieser Zonen vorzubeugen (z.B. Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Nutzung der Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der planerischen Absicht nach einer weniger starken Dichte in den Wohnquartieren insbesondere am Ortsrand. Dem gegenüber kann entlang der Kleinenbroicher Straße eine stärkere Verdichtung zugelassen werden. Hier dürfen ausnahmsweise bis zu 7 Wohneinheiten pro Wohngebäude errichtet werden.

### **5.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE**

#### **5.4.1 Bauweise**

Für die Baugebiete werden entsprechend den spezifischen städtebaulichen Zielvorstellungen eine abwechslungsreiche Bauweise ermöglicht.

So wird im gesamten Planbereich eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Neben dem städtebaulichen Ziel, „dichte“ und „aufgelockerte“ Bebauungen zu erzielen, wird durch diese Festsetzung eine abwechslungsreiche Baugestalt gefördert.

#### **5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Die geometrische Lage der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Bautiefen folgen der planerischen Absicht nach einer zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Bebauung, verbunden mit dem Ziel, eine angemessene und ausreichende Flexibilität und Individualität bei der genauen Lage und Gestaltung der zukünftigen Gebäudekörper auf dem Grundstück zuzulassen.

In den Planbereichen soll eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 4,0 m zugelassen werden.

#### **5.4.3 Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen**

Das Überschreiten der vorderen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten und Erker ist unzulässig, da es Ziel der Planung ist, eine der dörflichen Gebäudetypologie angemessene Vorgartengestaltung zu sichern. Die gesicherte Vorgartentiefe trägt zudem zum gewünschten großzügigen und begrünten Straßenraum bei.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile ist in den Planbereichen als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung bietet eine städtebauliche Lösung zur zukünftigen Erweiterung von Gebäuden. Hiermit wird dem ortsüblichen Vorbild nach rückwärtigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten, wie sie auch in den angrenzenden Alt-Ortschaften unter Anwendung des § 34 BauGB bestehen, Rechnung getragen.

### **5.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

Das Maß der baulichen Nutzung reglementiert den Nachweis von Garagen, Carports und/oder Stellplätzen sowie die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete. Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO in den Baugebieten festgesetzt.

### 5.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze

Der städtebaulichen Ordnung der privaten Stellplätze liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Vermeidung von den Straßenverkehr störendes, ungeordnetes Parken bzw. Vermeidung einer übermäßigen Anhäufung parkender Kfz im Straßenraum;
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen im Sinne eines durchgrüneten freiraumgeprägten Wohnquartiers;
- Vermeidung der negativen visuellen Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes durch Versiegelungen und parkender Kfz im Vorgartenbereich;
- Minimierung von Bodenversiegelungen.

Die städtebauliche Konzeption geht von einem erforderlichen Stellplätzen je Wohnung auf den privaten Baugrundstücken aus. Die erforderliche Stellplatzanzahl kann bei der geplanten Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell hierfür festgesetzten Flächen untergebracht werden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, ebenerdige Stellplätze (2. Stellplatz) auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten unterzubringen, um der aus ökologischen Gründen geforderten Minimierung der Bodenversiegelung zu folgen.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Stellplätze und Garagen und der Stellplatz-/Garagenzufahrten sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen dient dazu, die Unterbringungsmöglichkeit für Garagen, Carports und Stellplätze auf den Bereich des Bauwiches auszuweiten, ohne dass hier auch Gebäude zulässig sind (was bei der Ausweitung der überbaubaren Flächen der Fall wäre).

### 5.5.2 Nebenanlagen

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind überall in den Baugebieten zulässig.

Die der Versorgung und Abwasserbeseitigung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden im gesamten Planbereich als Ausnahme zugelassen.

## 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW (Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) zur Sicherung des Gestaltungsleitbildes als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW übernommen.

### 6.1 Ziele

Die Herstellung eines am bestehenden Ort orientierten selbstständigen Ortsbildes ist das zentrale Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Dieses Ziel soll unter anderem erreicht werden durch:

- die Entwicklung einer ortsbildprägenden Grundstruktur von Straßen, Plätzen und öffentlichen Freiräumen,
- die Entwicklung einer Gebäude- und Freiraumgestaltung, die sich an den positiven Wesenszügen der Bebauung am Ort orientiert,

- die Vermeidung von Gebäude- und Freiraumgestaltungen, die das wesentliche Orts- und Straßenbild negativ beeinträchtigen,
- die angemessene äußere Gestaltung von Neubauten, insbesondere die Gestaltung von Fassaden und Dächern,
- die angepasste Gestaltung und Integration von Werbeanlagen,

## 6.2 DÄCHER

Dachform und Dacheindeckung sind wesentlich bestimmend für die Fernwirkung eines Ortsbildes.

Um das Ziel einer regionaltypischen Gestaltung der Dachlandschaften und der harmonischen Abstimmung der Gebäude untereinander zu erreichen, werden in den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Beispiel folgende Festsetzungen getroffen:

- geneigte Dächer
- Dachneigung 30° bis maximal 45°.

Die besondere Nutzung von Dachgeschossen in der Landwirtschaft hat an wenigen Standorten Zwerchgiebel und Zwerchhäuser entstehen lassen.

Auf dieser Grundlage setzt der Bebauungsplan einen angemessenen Rahmen von Möglichkeiten zur Errichtung von Dachaufbauten wie Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

## 6.5 VORGÄRTEN UND EINFRIEDUNGEN

Der Charakter einer Straße sowie eines Ortes wird wesentlich durch die Gestaltung der Hausvorbereiche bestimmt.

Steinern oder grün anmutende Straßenzüge leben im höchsten Maß von der Wechselbeziehung zwischen Straßenraum und Hausvorbereich.

In den Wohnquartieren sind gärtnerisch angelegte Vorgärten, deren Grün optisch weit in den Straßenraum hineinwirkt, das gestalterische Ziel.

## 6.6 WERBEANLAGEN

Werbung und Ortsbildpflege sind kein Widerspruch. Überwiegt die geschäftliche oder gewerbliche Nutzung, so gehört auch Werbung wesensmäßig dazu. Andererseits hat das Aufkommen von Werbeanlagen an vielen Standorten erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Straßen. Dieser Einfluss soll gesteuert werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen umfassen:

- Die zwingende räumliche Verbundenheit von Werbeanlagen und der Stätte der Leistung.
- Der Ausschluss von Werbeanlagen auf Dachflächen, da diese besonders ablenkend im Straßenraum wirken und zur Verunstaltung des Gebäudes sowie des Landschaftsbildes führen können.

## **7. VERKEHR**

### **7.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Straßenanschluss an die Kleinenbroicher Straße / K 23.

Dieser Straßenzug ist im Norden an die L 381 und diese im weiteren Verlauf an die L 361 angeschlossen, die ihrerseits zu den Bundesautobahnen BAB A44 und A 57 führt.

### **7.2 ERSCHLIESSUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES**

Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Verkehrsflächen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung, Funktion und Verkehrsbelastung hierarchisch gegliedert. Diese Gliederung hat entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen unterschiedliche Querschnittsdimensionierungen und Ausgestaltungen der einzelnen Flächen zur Folge.

Neben der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Haupteerschließung des Planbereiches erfolgt die Erschließung der zentralen Planbereiche über zwei mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, den Anliegern und den Versorgungsträgern zu belastende Fläche.

### **7.4 RUHENDER VERKEHR**

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich in ausreichendem Umfang auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Vorzusehen ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Planung und der Minimierung des Versiegelungsgrades von Grundstücksflächen dürfen sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Weitere Stellplätze können aus Gründen der Reduzierung versiegelter Flächen auch auf der Garagen-/Stellplatzzufahrt des 1. Stellplatzes untergebracht werden. Die Planung will vermeiden, dass die privaten Garagen, Carports und Stellplätze den Straßenraum prägen und somit die Qualität des Wohnumfeldes insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr und spielende Kinder negativ beeinträchtigen .

Die entsprechend der Gebietsnutzung erforderlich werdenden öffentlichen Stellplätze (Parkplätze) werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Der genaue Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Bestandteil der Fachplanung.

### **7.5 ÖPNV-VERSORGUNG**

Das Plangebiet ist durch die Führung der Linie 032 über den Straßenzug „Kleinenbroicher Straße“ und die hier vorhandenen Haltestellenanlagen an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

Haltepunkte der DB AG sind in ca. 1 Km in Kleinenbroich sowie in ca. 2 Km in Korschbroich zu erreichen.

## **8. GRÜNFLÄCHEN**

### **8.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

Der Geltungsbereich besitzt im südöstlichen Bereich private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Sie bilden einen Teil der notwendigen Ausgleichsflächen in Verbindung mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die dem Ausgleich für den Eingriff der Planung in Natur und Landschaft dienen.

Das hierüber hinaus verbleibende Ausgleichsdefizit wird im Rahmen der ausgewiesenen Suchräume für Ausgleichsräume abgedeckt (siehe Umweltbericht Kap. 6.3)

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und können gärtnerisch genutzt werden.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

### **9.1 ANSCHLUSSVORGABEN – VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Der Planbereich ist durch bestehende Leitungstrassen im Bereich der Kleinenbroicher Straße im nördlichen Randbereich erschlossen.

Hierüber hinaus notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung erbracht und gesichert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fachplanung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a LWG festgesetzt, dass die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgt.

Es besteht Anschlusszwang an die Kanalisation für die Schmutz- und Regenwasserableitung.

Die Übergabe vom privaten an das öffentliche Kanalnetz erfolgt getrennt voneinander für Schmutz- und Regenwasser jeweils an der Grenze zwischen privatem und öffentlichem Grundstück. Für die Entwässerungsplanung wird weiterhin auf den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 26.05.2004 verwiesen.

Eine Brauchwassernutzung ist möglich und wird empfohlen.

Weitere neue unterirdische Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete können grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, den Anliegern und den Versorgungsträgern zu belastende Fläche verlegt werden.

### **9.2 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG**

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke vorrangig die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort oder durch ortsnahe Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen.

Im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes ist der Pescher Graben Bach als ortsnahe Gewässer vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Hierdurch wird eine Vermischung von weitgehend unbelastetem Regenwasser mit Schmutzwasser vermieden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Hof- und Verkehrsflächen wird in einem neuen Regenwasserkanalnetz mit Rückhaltung gesammelt und über eine

neue Einleitung gedrosselt in den Pescher Graben eingeleitet. Für die Einleitung in den Pescher Graben ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt, an den vorhandenen Mischwassersammler in der Kleinenbroicher Straße angeschlossen und von da aus im freien Gefälle zur Kläranlage Neuwerk des Niersverbandes geleitet.

## **10. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **10.1 ALLGEMEINES**

Die vorgesehene Nutzung der Fläche erzeugt für das bestehende Umfeld keine Emissionen, die im Sinne einer weitergehenden Betrachtung des vorbeugenden Immissions-schutzes bedürfen.

## **11. UMWELTBELANGE**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Teil 2 dieser Begründung ein unselbständiger Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

### **11.1 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFES IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgt die Festsetzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Innerhalb der Ausgleichsbilanzierung wird ein Bestandswert von 64.826 Biotopwertpunkten festgestellt. Durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen:

- Baumpflanzungen (12 Stück)
- Anlage einer Obstwiese mit Feldgehölzrand

wird ein Biotopwert von 43.048 Biotopwertpunkten erreicht. Das hierüber hinaus verbleibende Defizit von 21.778 Biotopwertpunkten wird im Rahmen der im Stadtgebiet von Korschenbroich ausgewiesenen Suchräume abgedeckt. Der Ausgleich erfolgt auf der Ökopoollfläche der Stadt Korschenbroich in der Gemarkung Pesch, Flur 7, Flurstücke 130 und 131 durch die Anlage einer Obstwiese in einer Größe von 1980 m<sup>2</sup>. Die entsprechenden Regelungen hierzu erfolgen innerhalb des Vertrages zwischen der Stadt Korschenbroich und dem Vorhabenträger im Rahmen des Korschenbroicher Baulandmodells.

## **12. BODENDENKMÄLER**

### **12.1 GEOARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN**

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Planbereich bestehen derzeit keine Erkenntnisse.

### 13. GRUNDWASSERSITUATION

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingter Grundwasserbeeinflussung.

Der Planbereich befindet sich im Plangebiet der projektierten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Waldhütte der NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutzzonverordnung festgelegten Verbote sind zu beachten.

### 14. ATTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 15. KAMPFMITTELFUNDE

Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

### 16. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Nach den Vorgaben des Korschenbroicher Baulandmodells wird für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren durchgeführt, in das neben dem Vorhabenträger auch die Stadt Flächen einwirft.

Zur Ergänzung der Zufahrtsbereiche zu den im nördlichen Planbereich festgesetzten Garagen ist der geringfügige Erwerb städtischer Liegenschaften notwendig.

Zur Arrondierung des Baugebietes zur Kleinenbroicher Straße hin erscheint es sinnvoll, derzeit im Besitz des Straßenbaulastträgers befindliche Restflächen im Straßenrandbereich dem Baugebiet zuzuordnen.

### 17. KOSTEN

Die Kostenverteilung zur Realisierung des Bebauungsplanes wird durch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Korschenbroich und den Eigentümern der Bauflächen (Vorhabenträger) im Rahmen des Korschenbroicher Baulandmodells geregelt.

### 18. FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,9 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Baugebiete ca.	6.361 m <sup>2</sup>	71,2 %
Verkehrsflächen ca.	758 m <sup>2</sup>	8,5 %
Private Grünflächen ca.	1.813 m <sup>2</sup>	20,3 %
zusammen ca:	8.932 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 19. ÄNDERUNGEN NACH OFFENLAGE

Nach Abschluss der Offenlage erfolgten folgende Änderungen:

- 19.1 Planzeichnung:** Anpassung der Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen im Planbereich entlang der Kleinenbroicher Straße entsprechend dem städtebaulichen Entwurf. (Anhebung der maximal zulässigen Traufhöhe zur Straße auf 7,20 m, zur Rückseite auf 11,00 m und der Firsthöhe auf 12,80 m).
- 19.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:** Hinweis auf einen unmittelbar am Plangebiet stehenden Bildstock der dem Denkmalschutz unterliegt.
- 19.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:** Hinweis auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet welche die Beachtung der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BodSchV) erfordern.

Korschenbroich, den 28.08.2007

Der Bürgermeister

(H.J. Dick)

