

# Bebauungsplan Nr. 30/54 „Glehner Heide II“

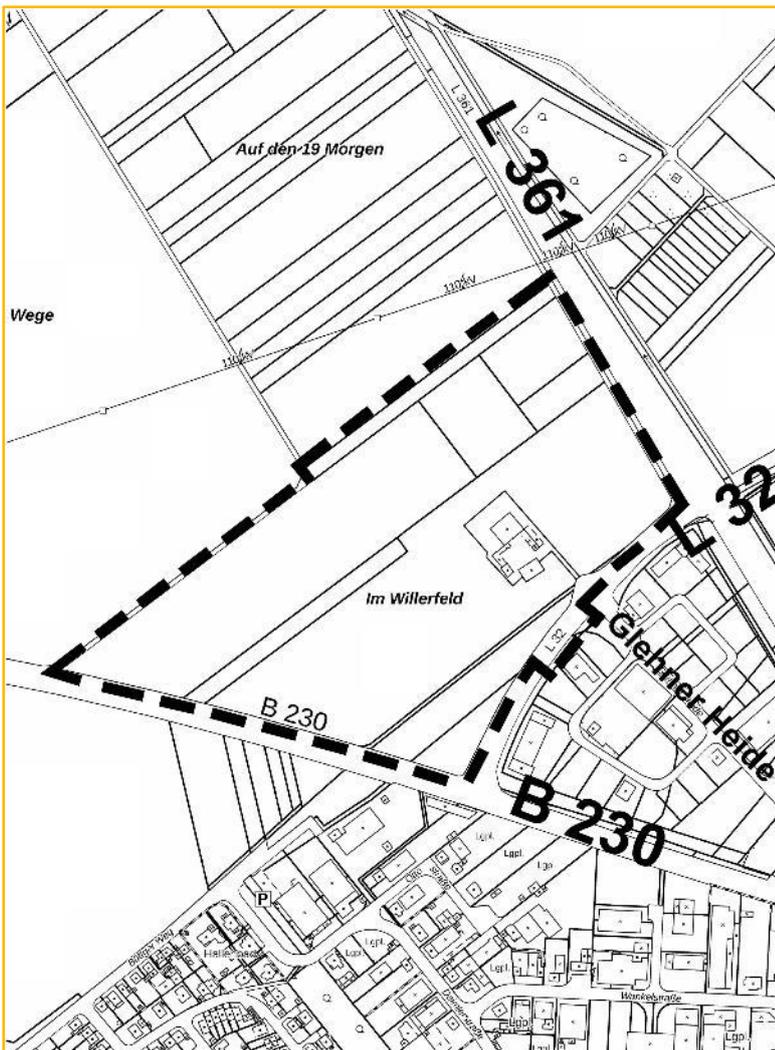


Abbildung 1: Auszug aus der ABK, ohne Maßstab.

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss

## Textliche Festsetzungen

01.02.2022

Bearbeitung:



Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass.,  
Stadtplaner AKNW

Sabrina Schmitz, M.Sc. Raumplanung

Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung

**Stadt Korschbroich**

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Kirsten Langfeld, Bauass.

Don-Bosco-Straße 6  
41352 Korschbroich



## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Im GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V des Anhang I des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche in der Abstandsliste mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.2. Im GE2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV des Anhang I des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, welche in der Abstandsliste mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3. Im GE3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-III des Anhang I des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III, welche in der Abstandsliste mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.\* Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen werden im GE1, im GE2 und im GE3 ausgeschlossen. (§ 1 Nr. 5 BauNVO) \*(§ 1 Nr. 6 BauNVO)
- 1.5. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerplätze und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe der Branchen "Kfz-Handel" und "KFZ-Teile-Handel" und "Brennstoffe, Mineralölzeugnisse" sowie die der Versorgung der Beschäftigten dienenden Kleinverkaufsstätten (Kiosk gemäß Katalog E des Instituts für Handelsforschung) sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Außerdem zulässig sind zu- und untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
  - dem Hauptbetrieb sowohl flächen- als auch umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. (§ 1 Nr. 5 BauNVO)

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1. Ausnahmsweise dürfen turmartige Gebäude von der festgesetzten Gebäudehöhe von 60,0 m ü. NHN abweichen, wenn diese aus betrieblichen Gründen erforderlich werden.



Die Gebäudehöhe der turmartigen Gebäude darf 30,0 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

- 2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### **3. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 3.1 Mindestens 10 % jedes Baugrundstücks sind als Pflanzfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen gemäß nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen:

#### **I: Bäume und Sträucher 1. Ordnung > 15 m**

- |                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| – Acer platanoides Spitzahorn      | – Corylus avellana - Hasel            |
| – Acer pseudoplatanus Bergahorn    | – Crataegus monogyna Weißdorn         |
| – Acer pseudoplatanus Bergahorn    | – Prunus padus Traubenkirsche         |
| – Carpinus betulus - Hainbuche     | – Salix caprea Salweide               |
| – Fagus sylvatica - Rotbuche       | – Salix viminalis - Korbweide         |
| – Quercus robur - Stieleiche       | – Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| – Quercus petraea - Traubeneiche   | – Ilex aquifolium - Stechpalme        |
| – Quercus rubra Roteiche           |                                       |
| – Tilia cordata - Winterlinde      |                                       |
| – Tilia platyphyllos – Sommerlinde |                                       |

#### **II: Bäume und Sträucher 2. Ordnung < 15 m**

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| – Acer Campestre Feldahorn            | – Rhamnus frangula - Faulbaum        |
| – Betula verrucosa Sandbirke          | – Rhamnus cathartica - Kreuzdorn     |
| – Prunus avium Vogelkirsche           | – Rosa canina Hundsrose              |
| – Sorbus aucuparia Vogelbeere         | – Viburnum opulus Wasserschneeball   |
| – Cornus sanguinea Hartriegel         | – Lonicera xylosteum – Heckenkirsche |
| – Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen |                                      |
| – Prunus spinosa - Schlehe            |                                      |

- 3.2 Die Bäume auf den gewerblichen Bauflächen sind an den gekennzeichneten Standorten im Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche alle 20 m Straßenfrontlänge als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, inkl. 2-Pfahl-Verankerung) der Sorte Acer platanoides „Eurostar“ (Spitz-Ahorn „Eurostar“) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit einem lichten Innenmaß von 2 x 2 m anzulegen. Von den gekennzeichneten Baumstandorten kann im Bedarfsfall maximal 2 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche abgewichen werden.

Ausfallende Bäume im Bereich der Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind bei Verlust zu ersetzen.

#### *Dachbegrünung*

Flachdächer (bis 10 Grad Dachneigung) der in § 8 BauNVO genannten betrieblichen Anlagen mit Ausnahme von Gewerbebetrieben und Lagerhäusern (Abs. 2 Nr. 1) einschließlich Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht herzustellen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe Hinweis 10). Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

#### *Fassadenbegrünung*

An fenster- und werbetafellosen, mind. 50 m<sup>2</sup> großen Fassaden ist eine Fassadenbegrünung in Form von standortgerechten Kletterpflanzen am Fuß der Außenwand mit einem Pflanzabstand von 3,0 m zu pflanzen.

### **4. Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

- 4.1. Auf der als Grünfläche ① gekennzeichneten Fläche entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind flächendeckend standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzulegen. Je angefangene 10,0 m ist ein hochstämmiger Baum 16-18 Stammumfang anzupflanzen.
- 4.2. Auf der als Grünfläche ② gekennzeichneten Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist je angefangene 10,0 m ein hochstämmiger Baum 16-18 Stammumfang inkl. 3-Pfahl Verankerung anzupflanzen. Als Unterwuchs ist flächendeckend eine Wildblumenwiese anzulegen.
- 4.3. Auf der 15,5 m breiten Grünfläche ③ im Nordwesten ist je angefangene 10,0 m ein hochstämmiger Baum 16-18 Stammumfang inkl. 3-Pfahl Verankerung anzupflanzen. Als Unterwuchs sind Gehölze, Sträucher und Heckenpflanzen anzulegen.
- 4.4. Innerhalb der Fläche ④ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind hochstämmige Bäume in einem Abstand von max. 10,0 m zu pflanzen.

### **5. Vorkehrungen zum Schutz vor Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

In den Gewerbegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen sind, unzulässig.



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

Zur Vermeidung von potenziellen Störungen lichtsensibler Fledermausarten sind bei künstlichen Beleuchtungen nur Leuchtmittel mit geringer Blendwirkung zu verwenden. Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen, Gebäuden sowie der Straßenbeleuchtung sollen Belästigungen und Blendwirkungen vermieden werden.

## 7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz wird entlang der Bundesstraße am südlichen Rand des Plangebiets eine von Hochbauten freizuhaltende Fläche festgesetzt, ergänzt um die Nutzungszwecke Ausgleichsfläche und Gewerbegebiet. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche für den Arbeitsstreifen der geplanten Gasfernleitung festgesetzt.

## 8. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018). Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $\leq 60$  dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $>60$  dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) in dB;	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109- 2:2018-01, 4.4.1.



Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

### **9. Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die externen Kompensationsflächen für den Artenschutz werden auf einer 2,36 ha großen Fläche in der Gemarkung Pesch, Flur 3, Flurstücke 54 (teilw.) u. 111 umgesetzt. Hier ist auf 2,21 ha ein Blüh- und Brachestreifen (Paket 5041 Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz) anzulegen. Zusätzlich ist zur Kompensation der Ausgleichsbilanz eine Wildblumenwiese (0,15 ha) anzulegen.

Zur externen Kompensation werden weitere drei Maßnahmen ausgewählt, um den gesamten Kompensationsbedarf der Ausgleichsbilanz abzudecken:

Bauesweg: Auf dem Flurstück 423 (tlw.), Flur 21, Gemarkung Korschenbroich ist eine Aufforstung auf einer 5.172 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche und einer 4.551 m<sup>2</sup> großen Grünfläche durchzuführen.

Niers-Aue: Auf den Flurstücken 193 und tlw. 194, Flur 18, Gemarkung Korschenbroich ist eine Aufforstung auf einer 7.160 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche durchzuführen.

An der Insel: Auf dem Flurstück 99 (tlw.), Flur 14, Gemarkung Korschenbroich ist eine Obstwiese auf einer 1.275 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche anzulegen.

Eine eindeutige Eingrenzung des Geltungsbereiches der Ausgleichsflächen ist den Beikarten "Ausgleichsflächen" zu entnehmen.

Art und Umfang der Pflanzmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und werden seitens der Stadt Korschenbroich durchgeführt.

### **10. Nachrichtliche Übernahme: Ferngasleitung (§9 Abs. 6 BauGB)**

Entlang der Erdgasfernleitung Zeelink ist ein 5,0 m breiter Schutzstreifen beiderseits der Leitung festgesetzt. Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können sind verboten, insbesondere Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern.

## **Gestaltungsfestsetzungen**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

#### **1. Werbeanlagen**

Auf den Gewerbeflächen ist die Errichtung einer Werbeanlage oder eines Hinweisschildes von maximal 5 m<sup>2</sup> Sichtfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.



## 2. Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit einer Höhe von max. 2,0 m als Hecke oder als lichter, mit Kletterpflanzen begrünter Metall- oder Maschendrahtzaun oder begrüntem Holzzaun auszugestalten.

## Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B mit der Bezeichnung Büttgen-Driesch/Grevenbroich. Die Wasserschutzbestimmungen sind zu beachten.
3. 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.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.
5. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Kampfmittelrückstände sind daher im Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere bei eventuell erforderlichen größeren Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen.
6. 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. Die Ergebnisse der geplanten Prospektion sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
7. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodensmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.



8. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 28 StrWG NW und § 9 FStrG Bauanlagen, Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie Hinweisschilder der straßenrechtlichen Zustimmung des Landesbetriebes bedürfen. Im Abstand von 40 m entlang der B 230 besteht eine Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz. Des Weiteren dürfen in der Anbauverbotszone keine Pflichtstellplätze errichtet werden.
9. Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden. Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.). Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkанalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert. Außerdem müssen alle Gebäudeöffnungen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann, mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen.  
Weitere Informationen sind der Homepage des WBH zu entnehmen.
10. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen (6. Ausgabe 2018) auszuführen.
11. Lärmbelästigungen durch Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.
12. DIN-Normen, EN ISO-Normen und VDI Richtlinien:  
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, EN ISO-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Korschenbroich, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Don-Bosco-Straße 6, 41352 Korschenbroich, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Es gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.