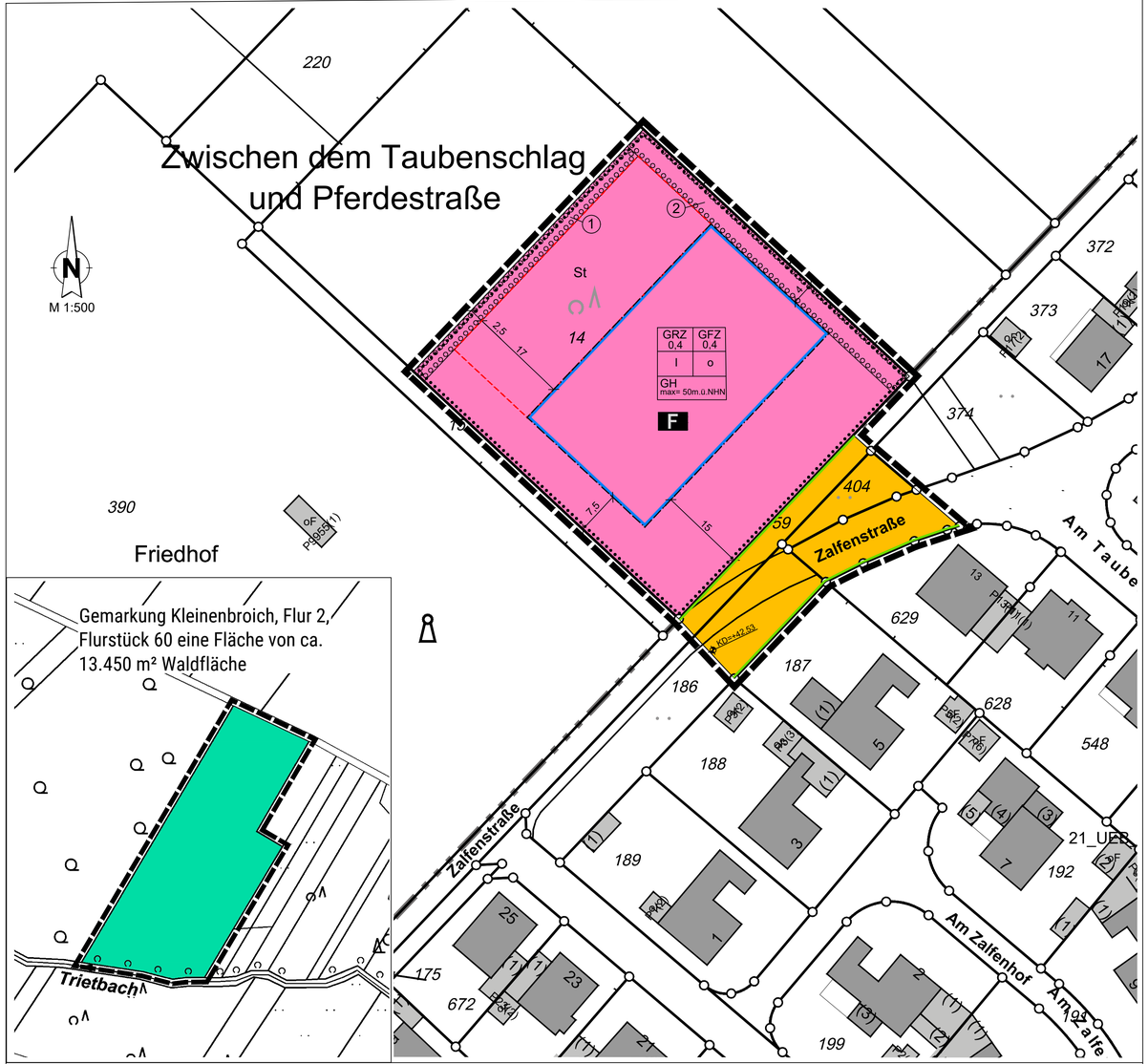
Bebauungsplan Nr. 50/14 "Feuerwehrgerätehaus Pesch"

Entwurf

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

GRZ 0,4	GFZ 0,4
I	o
GH max= 50m.ü.NHN	

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Zweckbestimmung: Feuerwehr

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TH max. = 50m.ü.NHN — maximale Traufhöhe auf NHN bezogen (§ 18 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

1.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2 Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. Die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze kann ebenfalls als Übungsfläche für die Feuerwehr genutzt werden.

1.3 Maximale Höhen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.3.1 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

1.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig.

3 Festsetzung zur Höhenlage (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 20 cm über dem Straßenniveau von 42,53 m ü. NHN liegen.

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

4.1 Als Artenschutzmaßnahme sind vier Fledermauskästen im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld als Ersatzquartiere anzubringen.

4.2 Als Artenschutzmaßnahme sind vier Nisthilfen für Vögel im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld als Ersatzquartiere anzubringen.

5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

5.1 Die Dachflächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.
Die Dachbegrünung ist fachgerecht herzustellen (s. Hinweis 9) und gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten (mit Ausnahme von Dach-Photovoltaikanlagen), soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

5.2 Die Grenze zum Friedhof sowie die Grundstücksgrenze in Richtung Zalfenstraße sind mit Ausnahme von Zuwegungen mit einer Hecke gem. Auswahlliste (Abschnitt B, Hinweis Nr. 1 a) zu bepflanzen. Je lfd. Meter sind drei Heckenpflanzen der Mindestgröße 125-150 cm anzupflanzen

5.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung 1 ist eine 2-reihige Bepflanzung im Verband (Reihenabstand 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,5 m), Sträucher (3-4 Triebe, 80-100 cm) herzustellen gem. der Auswahlliste Sträucher für Pflanzstreifen (Abschnitt B, Hinweis Nr. 1 b).

5.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung 2 ist eine 3-reihige Bepflanzung im Verband (Reihenabstand 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,5 m), Sträucher (3-4 Triebe, 80-100 cm) gem. Auswahlliste Sträucher für Pflanzstreifen (Abschnitt B, Hinweis Nr. 1 b) herzustellen. Alle 10 m ist ein Hochstamm der Sortierung 14-16 cm in die Pflanzung zu integrieren gem. der Auswahlliste Bäume für Pflanzstreifen (Abschnitt B, Hinweis Nr. 1 c). Bei Abgang sind die Gehölze in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6 Externe Kompensationsmaßnahme (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Der Ausgleich erfolgt durch Aufforstung einer Teilfläche von 7.084m² dem Grundstück Gemarkung Kleinenbroich, Flur 2, Flurstück 60. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 13.450m².

7 Versickerungspflicht (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 LWG NRW)

7.1 Das auf dem Baugrundstück (Gemeinbedarfsfläche) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern.

B Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Kennzeichnungen und Vermerke

1 Pflanzauswahllisten

a) Hecken
- o Acer campestre, Feldahorn
- o Fagus sylvatica, Buche
- o Carpinus betulus, Hainbuche
- o Crataegus monogyna, eingr. Weißdorn
- o Prunus spinosa, Schlehe
- o Ligustrum vulgare, Liguster
- o Taxus baccata, Eibe

b) Auswahlliste Sträucher für Pflanzstreifen
- o Acer campestre, Feldahorn
- o Amelanchier lamarkii, Kupfer-Felsenbirne
- o Carpinus betulus, Hainbuche
- o Crataegus monogyna bzw. C. laevigata , Weißdorn
- o Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- o Ligustrum vulgare, Liguster
- o Prunus spinosa, Schlehe
- o Rosa canina, Hundsrose
- o Salix caprea, Weidenkätzchen
- o Viburnum opulus, gem. Schneeball

c) Auswahlliste Bäume für Pflanzstreifen
- o Carpinus betulus, Hainbuche
- o Malus sylvestris, Wildapfel
- o Prunus avium, Vogelkirsche
- o Pyrus communis, Wildbirne
- o Sorbus aucuparia, Eberesche

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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Textliche Festsetzungen

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 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage „Lodshof/Waldhütte" der NEW NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutzzonenverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.

5 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 und Inhomogenitäten empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln 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.

6 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).

7 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.

8 Flugläm

Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

9 Artenschutz

Baufeldräumungen (hier Rodung der Gehölze, Abschieben des Oberbodens einschl. Vegetation) dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum von November bis Februar erfolgen.

10 Dachbegrünung

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 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

11 Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutzwasser

C Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

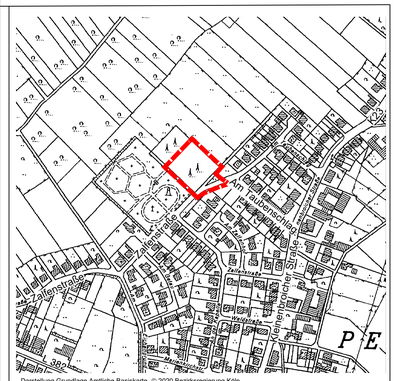
- Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 f!) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW.2020 S. 916),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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.

Übersichtsplan

M 1:5.000



Darstellung Grundlage Amtliche Basiskarte, © 2020 Bezirksregierung Köln

Es wird bescheinigt,
1. dass die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vorliegt
2. dass die Darstellung des gegenwärtigen Katasters geometrisch richtig ist,
3. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

....., den .....

Der Rat der Stadt Korschenbroich hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Korschenbroich, den .....
Der Bürgermeister

(Venten)

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... rechtverbindlich geworden.

Korschenbroich, den .....
Der Bürgermeister

(Venten)

Datum	
Verfahrensstand	
Datum	
Verfahrensstand	
Datum	
Verfahrensstand	
Datum	
Verfahrensstand	

geplant im Auftrag von:
Amt 61
Stadtplanung
und Bauordnung
Don-Bosco-Straße 6
41352 Korschenbroich

Korschenbroich
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 50/14
"Feuerwehrgerätehaus Pesch",
Stadtteil Pesch

q:\amt61\stadtplanung\bauleitplanung\bebauungsplanung\50-14 feuerwehrgerätehaus pesch\planzeichnung\entwurf\50_14_entwurf