

# Bebauungsplan Nr. 20/6 "Kirchstraße", 5. Änderung

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)		Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauO NRW)	
WR	Art der baulichen Nutzung		Baugrenze (§ 23 BauNVO)		Flachdach
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)		Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)		Satteldach 30°
II	Geschossflächenzahl (GFZ)		Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche				Fassadenbegrünung entsprechend der textlichen Festsetzung 3.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche				
	Anzahl der Vollgeschosse				
	Bauweise				
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)					
	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)				
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)					
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)				
0,5	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)				
0,8	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)				
50,20 m ü. NHN maximale Gebäudehöhe auf m ü. NHN (§ 16 BauNVO)					

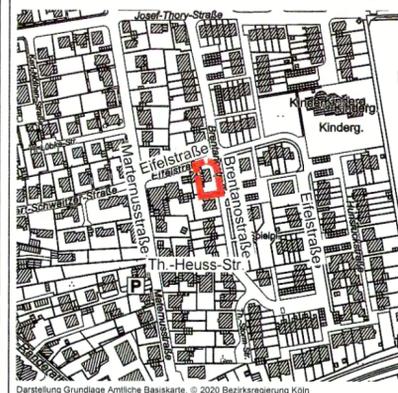
Textliche Festsetzungen

- A. Weiterhin gültige Festsetzungen**
- 1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan**  
Die nicht entgegenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 20/6 „Kirchstraße“ und den entsprechenden Änderungsplänen sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiter gültig. Ergänzend gelten innerhalb des Änderungsbereiches die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**  
1. 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.
- 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
2.1 Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Terrassen, Balkone, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
2.2 Das zeichnerisch festgesetzte Fassadenbegrünung (s. Planzeichnung) ist in Form von standortgerechten Kletterpflanzen am Fuß der Außenwand mit einem Pflanzabstand von 2,0 m vorzunehmen.
- 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
3.1 Das festgesetzte Flachdach (bis maximal 10 Grad Dachneigung) ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht herzustellen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe Hinweise).  
Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.  
3.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fassadenbegrünung (s. Planzeichnung) ist in Form von standortgerechten Kletterpflanzen am Fuß der Außenwand mit einem Pflanzabstand von 2,0 m vorzunehmen.
- 4. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
4.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt Normalhöhennull (NHN).
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**  
5.1 Die Festsetzung aus dem Bebauungsplan 20/6 2. Änderung, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bauwisch zulässig sind, entfällt. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Vermerke und Kennzeichnungen**
- 1. Wasserschutzzone**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des noch formal auszuweisenden Trinkwasserschutzgebietes „Fellerhöfe“, Zone III B. Die einschlägigen Verbote und Verpflichtungen zum Schutz des Trinkwassers sind zu beachten.
- 2. Fluglärm**  
Lärmbelastigungen durch Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.
- 3. Anschluss- und Benutzungszwang**  
Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.
- 4. Baugrund-/Grundwasserverhältnisse**  
Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.  
Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auebgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.  
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 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erdverband in Bergheim geben ([www.erdverband.de](http://www.erdverband.de)).

Textliche Festsetzungen

- 5. Bodendenkmalschutz**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 9030-0, Fax 02206 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 6. Kampfmittel**  
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeistation zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 7. Erdbebenzone**  
Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartiger 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).
- 8. Erdarbeiten**  
Es wird auf die gesetzliche Anzeigepflicht hingewiesen, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:  
• geruchlich und/oder farblich Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,  
• strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.
- 9. Dachbegrünung**  
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (6. Ausgabe 2018) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).
- 10. Haustechnische, ortsfeste Anlagen**  
Soll auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke errichtet und betrieben werden, ist der Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Ländereisenheitsgemeinschaft Immissionsschutz gemäß des Erlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2.04.2014 zu beachten und umzusetzen. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländereisenheitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.
- Rechtsgrundlagen**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:  
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,  
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766),  
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,  
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b),  
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
- 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



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.

Korschenbroich, den 28.11.2021  
Heinz Weller  
Bürgermeister

Korschenbroich, den 30.11.2021  
Der Bürgermeister  
(Verten)

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.12.2021 öffentlich gemacht worden.  
Korschenbroich, den 06.12.2021  
Der Bürgermeister  
(Verten)

Datum	23.03.2021 (ASPD)
Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss + Offenlagebeschluss
Datum	10.06.2021 (ASPD)
Verfahrensstand	Erneuter Offenlagebeschluss
Datum	02.09.2021 (ASPD) + 23.09.2021 (RAT)
Verfahrensstand	Satzungsbeschluss

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

**Korschenbroich**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 20/6,  
"Kirchstraße", 5. Änderung  
Stadtteil Kleinenbroich**