

Bebauungsplan Nr. 20/10 "Martinshütter Weg", 2. Änderung

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Nr. 6 BauGB)**
 - Gebäudehöhe (GH): Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhenull (NHN). Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.
 - Pro Grundstück sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
 - Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellerersträume) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 22 BauGB)**
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der jeweils erschlossenen Grundstücke sowie zu Gunsten von Leitungsträgern festgesetzt.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 - Je Wohnhaus und angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm der Auswahlliste Obstbäume (siehe Abschnitt B, Nr. 1.3) anzupflanzen.
 - Die Vorgartenfläche (in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet), mit Ausnahme der Zufahrten zu Garagen, Zuwegungen zu Gebäuden und Abstellflächen für Abfallbehälter, ist unversiegelt gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt. Zufahrten zu Garagen dürfen maximal 3,0 m breit sein, Zuwegungen zu Gebäuden maximal 1,2 m.
 - Wenn im Vorgarten Abfallbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist der Behälterstandort durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste (Arten und Anforderungen siehe Abschnitt B, Nr. 1.2) dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter zuzüglich jeweils 10 cm festgesetzt, mindestens jedoch 1,0 m.
 - Die Garagendächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und fachgerecht herzustellen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung muss der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe C.11). Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

- Gestaltung durch Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW)**
 - Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW): Einfriedungen zur Straße „Martinshütte“ dürfen bis zu einer Höhe von maximal 1 m errichtet werden.
 - Heckenauswahlliste: Es sind drei Pflanzen pro lfd. Meter in der Qualität Mindesthöhe 125-150 cm, zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:** Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des Niersaukorridors zu den Kempener und Aldekerker Platten. Wegen der Unsicherheit der genauen Grenzziehung wird das gesamte Plangebiet 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.
- Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ 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 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Bei Planungen von Unterkellernungen ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländehoch auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.
- Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone E III b der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutzzoneverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.
- Erdbebenzone:** Das Änderungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachrindige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).
- 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 18915 ist zu beachten.
- Bodendenkmalschutz**

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, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 9030-0, Fax 02206 3030-22, 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.
- Starkregenereignisse**

Die Starkregengefahrenkarte weist Teile des Plangebiets als Tiefpunkt aus, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammelt. Wasserstände von bis zu 50 cm sind im nördlichen Bereich möglich. Die Starkregenproblematik führt dazu, dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten ist, wie durch Profilstellung oder Rückhaltungen eine Pufferfunktion geschaffen werden kann.

Birnen:	Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Alexander Lucas, Pastorenbirne, Vereinsdechanthanne, Gräfin v. Paris, Conference, Boscos Flaschenbirne, Dycker Schmalzbirne.
Süßkirschen:	Dönissens gelbe Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners rote Knorpelkirsche, Frühe rote Meckenheimer.
Sauerkirschen:	Schattenmorelle, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer. Hinweis: Sauerkirschen können nicht empfohlen werden, da keine monilialfesten Sorten existieren.
Zwischen/Reneclauden:	Bühler Zwetsche, Hauszwetsche, Ontariopfäume, Zimmers Frühzwetsche, Graf Althans Reneclaudes, Große grüne Reneclaudes.

9. Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungsplanung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet und das Regenwasser über einen Niederschlagswasserkanal in den Triebbach eingeleitet.

10. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Färberstr. 136, 40223 Düsseldorf, Tel. 0211-5809860 zu verständigen. Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

11. 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).

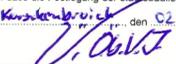
12. Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Ländearbeitsgemeinschaft Immissionsschutz gemäß des Erlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.2014 zu beachten und umzusetzen. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländearbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

13. Fluglärm

Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

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 Planungsgrenzen geometrisch richtig ist.

Korschenbroich, den 02.09.2022

 Der Bürgermeister

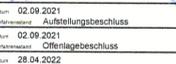
Korschenbroich, den 07.09.2022

 Der Bürgermeister

Korschenbroich, den 09.09.2022

 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.09.2022 geworden.

Korschenbroich, den 09.09.2022

 Der Bürgermeister

02.09.2021
 Aufstellungsbeschluss
 02.09.2021
 Offenlagebeschluss
 28.04.2022
 Beschluss zur erneuten Offenlage
 01.09.2022
 Satzungsbeschluss

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet GRZ - Grundflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß GFZ - Geschosflächenzahl	
offene Bauweise	zulässige Gebäudehöhe
zulässige Haustypen	zulässige Bauart

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Baugrenze	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungs Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Aufstellplatz für Müllbehälter	Abfall

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorgartenfläche	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Ölförnerleitung einschließlich 5,0m breitem beidseitigen Schutzstreifen	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

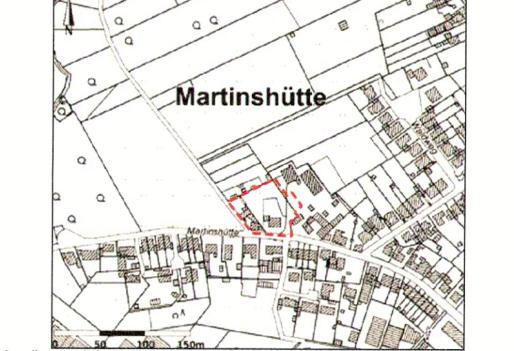
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Hecken	(Erhaltung: Bäume)
Sonstige Planzeichen	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

Zeichenerklärung Bestandsangaben

Flurstücksgrenze	Wohn- und öffentliches Gebäude mit Geschoszahl und Hausnummer
sonstiges Gebäude	Böschung
Flurstücksnummer	Baum

Übersichtsplan



Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (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 (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Hecken	Feldahorn
Acer campestre	Buche
Fagus sylvatica	Hainbuche
Carpinus betulus	Schlehe
Prunus spinosa	Liguster
Ligustrum vulgare	

1.3 Auswahlliste Obstbäume: Die Bäume sind mit der Mindestqualität Hochstamm, Krone: mindestens 1 Leittrieb und 3-4 Seitentriebe, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Apfel: Zuccalmaglios Renette, Rote Sternrenette, Gravensteiner, Freiherr v. Berlepsch, Rhein. Schafsmase, Rhein. Krummstiel, Boscop, Rhein. Bohnapfel, Jakob Lebel, Weißer Klarapfel, Rhein. Winterrambur, Roter Winterkalvill, Hauxapfel.

VSU Verkehr Städtebau Umweltschutz
 Kaiserstrasse 100
 52134 Herzogenrath
 Telefon: 024079141-0
 Telefax: 024079141-20
 e-mail: info@vsu-euro.de
 www.vsu-euro.de

Im Auftrag von:
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung
 Don-Bosco-Straße 6
 41352 Korschenbroich

M 1:500

Korschenbroich
 Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 20/10
 "Martinshütter Weg", 2. Änderung
 Stadtteil Kleinbroich