

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20/10 „Martinshütter Weg“ gem. § 13a BauGB

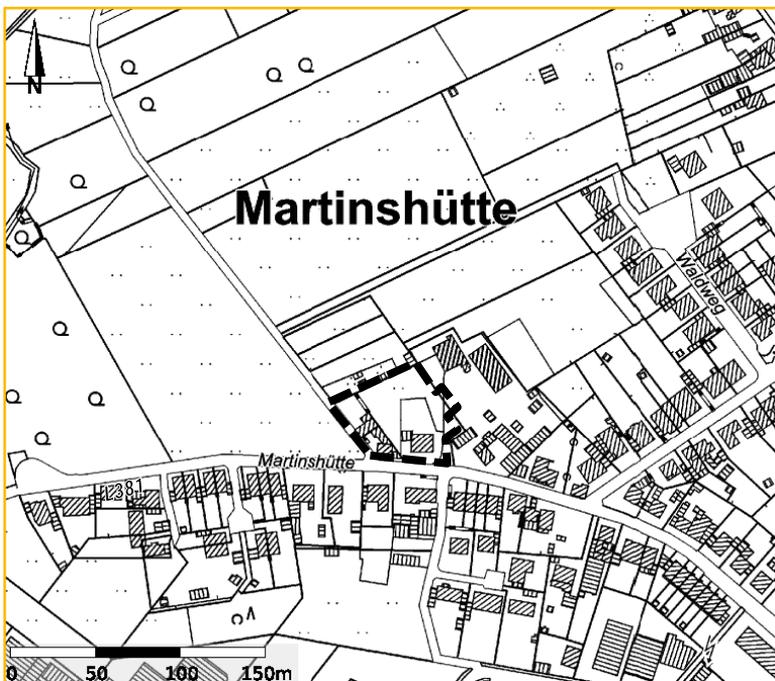


Abbildung 1: Grundlage Amtliche Basiskarte mit Markierung des Geltungsbereichs, genordet, ohne Maßstab, © 2020 Bezirksregierung Köln

Textliche Festsetzungen

01.09.2022

Bearbeitung:

VSU GmbH

Kaiserstraße 100

52134 Herzogenrath

Stadt Korschbroich

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Dominik Babilas

Don-Bosco-Straße 6

41352 Korschbroich

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

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

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Nr. 6 BauGB)

- 2.1 Gebäudehöhe (GH): 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.
- 2.2 Pro Grundstück sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Vorbauten oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 22 BauGB)

- 5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der jeweils erschlossenen Grundstücke sowie zu Gunsten von Leitungsträgern festgesetzt.

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

- 6.1 Je Wohnhaus und angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm der Auswahlliste Obstbäume (siehe Abschnitt B, Nr. 1.3) anzupflanzen.
- 6.2 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.
- 6.3 Wenn im Vorgarten Abfallbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist der Behälterstandort durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Hecken-Auswahlliste (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.



- 6.4 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

1. Gestaltung durch Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW)

- 1.1 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.
- 1.2 Heckenauwahlliste: Es sind drei Pflanzen pro lfd. Meter in der Qualität Mindesthöhe 125-150 cm, zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

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

- 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. Schafsnase, Rhein. Krummstiel, Boscop, Rhein. Bohnapfel, Jakob Lebel, Weißer Klarapfel, Rhein. Winterrambur, Roter Winterkalvill, Hauxapfel.
Birnen:	Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Alexander Lucas, Pastorenbirne, Vereinsdechantbirne, Gräfin v. Paris, Conference, Boscs 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 moniliafesten Sorten existieren.
Zwetschen / Reneclauden:	Bühler Zwetsche, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Zimmers Frühzwetsche, Graf Althans Reneclauden, Große grüne Reneclauden.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des Niersauenkorridders 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.

2. 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.

3. 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 Unterkellerungen ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen und zu berücksichtigen. Informationen unter <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm>.

4. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der projektierten Wasserschutzzone E III b der Wassergewinnung Waldhütte/Lodshof der NiederrheinWasser GmbH. Die in der Musterwasserschutz-zonenverordnung festgelegten Verbote und Auflagen sind einzuhalten.

5. 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 flachgründige Sedimentbecken)), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

6. 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.

7. Bodendenkmalschutz

Das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschbroich 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.

8. 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 Profilgestaltung oder Rückhaltungen eine Pufferfunktion geschaffen werden kann.

9. Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung 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 Trietbach eingeleitet.

10. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel 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 Instandhaltungen von Dachbegrünungen (6. Ausgabe 2018) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

12. 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 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft 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 Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.



13. Fluglärm

Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

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. S. 1802);
- Planzeichenverordnung (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.

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.