

# STADT KORSCHENBROICH



## BEBAUUNGSPLAN NR. 10/37

### "AN DER NIERS-AUE"

Gebiet zwischen L 381, L 31 und „Gilleshütte“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Abbildung 1: Auszug aus der DGK

**Bearbeitung:**  
3D Architekten und  
Stadtplaner  
Klappergasse 12  
52062 Aachen

**Verfahrensstand:**  
**Satzung**  
**29.12.2016**

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.1 Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig.
  - 1.2 Innerhalb der mit WA 2 bis WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)
  - 2.1 Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile bzw. die Oberkante des Firstes zu verstehen.  
Die maximale Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante des Gebäudes bzw. der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.
  - 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.
  - 2.3 Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen. Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.  
Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.
  - 2.4 Die Bezugshöhe ist jeweils die Höhenlage der angrenzenden geplanten Verkehrsfläche, die durch Höhenkoten zeichnerisch festgesetzt ist, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
  - 2.5 Unter Sohlenhöhe (SH) ist die Höhenlage der Unterkante der Bodenplatte Erdgeschoss oder Fundament zu verstehen.  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit F1 im Quadrat gekennzeichneten archäologischen Fundstelle darf die Sohlenhöhe (SH) die Höhenkote von 42,8 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen sind Erdwärmebohrungen, die mittels Punktsondagen durchgeführt werden.  
Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung der Sohlenhöhe (SH) zulässig, wenn die Erdarbeiten unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma ausgeführt werden und dabei aufgedeckte Bodendenkmäler nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wissenschaftlich untersucht werden. Dies bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich und des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

**3. Festsetzung der Höhen** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 2 Abs. 4 BauO NW)

3.1 Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen wird durch Höhenkoten zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenkoten dürfen im Rahmen der Ausbauplanung um bis zu 0,2 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

3.2 Die überbaubaren Flächen, Vorgärten, Stellplätze, Garagen, Carports und Hauseingänge sind auf die Bezugshöhe (Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen) anzuheben. Abweichungen von 0,2 m sind zulässig.  
Ausnahmsweise dürfen im Bereich der gekennzeichneten archäologischen Fundstelle F1 Hauseingänge um bis zu 0,5 m über Bezugshöhe angehoben werden (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung Punkt 2.5).

**4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4.1 Für das mit WA 2 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Erdgeschoss wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Obergeschosse wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der ausschließlich Gebäudelängen von mindestens 18 und maximal 30 m zulässig sind.

4.2 Für die mit WA 3, 3a und 3b gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind in offener Bauweise ausschließlich Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 22 m zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 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, Kellerersatzräume, Garagen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder zur Nutzung regenerativer Energien) ist unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO NRW in einer Tiefe von bis zu 3 m zulässig.

**6. Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6.1 Für Einfamilienhausgrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 qm festgesetzt.

6.2 Für Doppelhaushälftengrundstücke wird eine Mindestgröße von 270 qm festgesetzt.

6.3 Für Reihenhausemittelgrundstücke wird eine Mindestgröße von 200 qm festgesetzt.

**7. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze im Bereich zwischen Straße und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) zulässig.

7.2 Garagen müssen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten.

**8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Wohngebiete (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Ausnahmsweise ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig.

## **9. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind oberirdische bauliche Anlagen ausschließlich in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche der Straße „Gilleshütte“ zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

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

- 10.1 Wege und Aufenthaltsbereiche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - und - Lärmschutzwall - sind mit einer wassergebundenen Decke, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder als Schotter- bzw. Kiesflächen herzustellen. Darüber hinaus dürfen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - zusätzlich maximal 110 qm und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Lärmschutzwall - zusätzlich maximal 220 qm als Pflasterflächen angelegt werden.
- 10.2 Die Flächen der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußwege und Fuß- und Radwege und Zufahrten im Bereich der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sind mit einer wassergebundenen Decke, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder als Schotter- bzw. Kiesflächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die mit F+R 1 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

## **11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

### **11.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. Teilflächen dürfen als Kinderspielplätze mit den entsprechenden Spielgeräten und als Aufenthaltsbereiche mit Bänken und freizeitorientierten Kleinanlagen (wie z.B. Boule-Platz, Tischtennisplatten etc.) angelegt werden. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten 1, 2 und 3 ist zulässig.

### **11.2 Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün**

Die Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

### **11.3 Öffentliche Grünfläche - Grünachse - und Begleitgrün entlang der L 31**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünachse und der mit 2 im Quadrat gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangener 200 qm ein standortgerechter großkroniger Baum gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen. Es ist eine regionale Saatgutmischung mit erhöhtem Kräuteranteil zu verwenden.

### **11.4 Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall - und Lärmschutzwall auf privaten Bauflächen**

Die Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall und der mit 1 im Quadrat gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste 3 in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m jeweils in Gruppen von 3-7 Stück einer Art zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist mit einer Einsaat zum Schutz des Bodens gegen Erosion einzusäen. Darüber hinaus ist mindestens je 300 qm ein Baum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand ist zulässig. Die Lärmschutzwand ist zur Verkehrsfläche hin mit Rankpflanzen gemäß der Pflanzliste 4 einzugrünen. Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist zulässig.

#### 11.5 Straßenbäume

Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der erforderliche Wurzelschutzbereich (Baumscheibe) muss eine Mindestgröße von 4 qm und eine Mindestbreite von 1,3 m aufweisen. Die Lage des Baumstandortes darf um bis zu 3,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

#### 11.6 Begleitgrün Garagen

Garagen, die mit der Längsseite an öffentliche Erschließungsflächen grenzen, sind mit Hecken oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 4 zu begrünen. Die noch freibleibenden Flächen zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsfläche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

#### 11.7 Hecken

Innerhalb der mit 3 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Hecke gemäß der Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

#### 11.8 Erhalt

Innerhalb der zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 12. **Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Von den bereits durchgeführten Maßnahmen (Aufforstung einer Ackerfläche mit Ausbildung eines Waldsaumes und Waldblößen) auf den Flurstücken Nr. 93, 94, 96, 113 und 114 in der Flur 14 der Gemarkung Korschenbroich mit insgesamt 154.553,71 Ökopunkten werden als Ausgleich, dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft, 130.438 Ökopunkte zugeordnet.

### 13. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### 13.1 Lärmschutzwände

In dem in der Planzeichnung mit **▲▲▲ LSW I** gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von  $R_w \geq 25$  dB und einer Höhe von 3,0 m bezogen auf das zukünftige Geländeniveau zu errichten.

In dem in der Planzeichnung mit **▲▲▲ LSW II** gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von  $R_w \geq 25$  dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das zukünftige Geländeniveau zu errichten.

#### 13.2 Lärmschutzwälle

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Höhenkoten zu errichten. Unterschiedliche Höhen sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wall/Wandkrone zu verbinden. Zwischen den beiden festgesetzten Höhenkoten von 48,75 m ü. NHN ist der Durchbruch des Lärmschutzwalles für die Herstellung eines Fuß- und Radweges zulässig. Die lärmtechnische Ausführung des Durchbruchs ist entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Gestaltungsplan umzusetzen. Eine Kombination aus Lärmschutzwall und –wand ist zulässig. Lärmschutzwände sind mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von  $R_w \geq 25$  dB zu errichten.

### 13.3 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ , nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

- Innerhalb des LPB III ein Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ ) von mind. 35 dB
- Innerhalb des LPB IV ein Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ ) von mind. 40 dB
- Innerhalb des LPB V ein Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ ) von mind. 45 dB

Für Büroräume:

- Innerhalb des LPB III ein Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ ) von mind. 30 dB
- Innerhalb des LPB IV ein Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ ) von mind. 35 dB
- Innerhalb des LPB V ein Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res.}$ ) von mind. 40 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung) ausreichend sind.

### 13.4 Lüftungseinrichtungen

In den Teilbereichen des Plangebietes, in denen nachts Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB (A) auftreten, sind Räume mit Schlaffunktion und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

### 13.5 Außenwohnbereiche

In den mit 1 und 2 im Kreis gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Balkone, Loggien und Terrassen zur Lärm zugewandten Seite (in Richtung L 31) unzulässig.

## 14. **Aufschiebende Bedingung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

14.1 Der Bezug von Wohngebäuden innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den mit 3a im Kreis gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die abschirmende Bebauung, in der mit 1 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, vollständig hergestellt bzw. realisiert wurde.

14.2 Der Bezug von Wohngebäuden innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den mit 3b im Kreis und 4b im Kreis gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die abschirmende „Riegelbebauung“, in der mit 2 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, vollständig hergestellt bzw. realisiert wurde.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

### **1. Vorgartenzone**

Die Vorgartenzonen (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und angrenzender öffentlicher Erschließungsfläche) sind mit Ausnahme der notwendigen Hauszugänge und Garagenzufahrten zu 50 % unversiegelt als Rasenfläche und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

### **2. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen (Hecken, Mauern und Zäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m in Form von Hecken gemäß Pflanzliste 4 oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlichen Hecken- oder Kletterpflanzen oder Holzzäunen mit straßenseitiger Begrünung durch Hecken- oder Kletterpflanzen errichtet werden.

### **3. Eingrünung Abfallsammelbehälter**

Wenn im Vorgartenbereich Abfallsammelbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist dieser Bereich durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste gemäß Pflanzliste 4 dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen festgesetzt.

### **4. Fassadengestaltung**

Als Außenfassadenmaterial sind rote, rotbraune und braune Verblendmauerwerke, Holzfassaden in natürlichen Holzfarbtönen oder helle (weiß bis grauweiß), mineralische Edelputze zulässig. Putze mit organischen Bindemitteln (z.B. Kunstharz) sind unzulässig. Als Fassadenfarben sind nur mineralische Silikat- und Silikonharzfarben zulässig.

Kombinationen der Fassadenmaterialien sind zulässig. Das gewählte Hauptmaterial muss mindestens 2/3 der jeweiligen Gesamtfassade bedecken.

### **5. Dachmaterial und Dachfarbe**

Als Dachmaterial sind graue, anthrazitfarbene und schwarze nicht glänzende Ton-, Schiefer- oder Betonsteinpfannen zulässig.

Die Dächer untergeordneter Bauteile (z.B. Dachgauben und Zwerchhäuser) dürfen auch mit Zink- oder Aluminiumfarben lackierte Bleche oder Schiefer eingedeckt werden.

Ausnahmsweise sind Dachbegrünungen zulässig.

### **6. Dachform**

#### Satteldach

In den, in der Planzeichnung mit SD (Satteldach) gekennzeichneten Bereichen sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 45° oder gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

#### Zeltdach

In den, in der Planzeichnung mit ZD (Zeltdach) gekennzeichneten Bereichen sind allseitig gleich geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 30° zulässig.

#### Flachdach

In den, in der Planzeichnung mit FD (Flachdach) gekennzeichneten Bereichen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

#### **7. Dachgaube**

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten maximal 50 % der Gesamtdachbreite betragen. Die Breite einer Gaube ist auf maximal 3,5 m begrenzt. Der Abstand der Gauben untereinander und zum nächstgelegenen Dachrand muss mindestens 1,5 m betragen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben müssen sich aus der Gliederung der darunter liegenden Fassade entwickeln.

#### **8. Zwerchhaus**

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breite maximal 50 % der Gesamtfassadenbreite betragen. Der obere Abschluss des Zwerchhauses muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### **9. Profil- und Fassadengleichheit**

Doppel- und Reihenhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten.

Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

Hinweis: Die Umsetzung der Festsetzungen ist ggf. über eine Baulast zu sichern.



## **C. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Anbaubeschränkungszone**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen nach § 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) entlang der Landesstraße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die sich aus § 25 Abs. 1 StrWG NRW ergebenden Baubeschränkungen und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

### **2. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (nicht festgesetzt) E III B der Wassergewinnung Lodshof/Waldhütte. Die sich daraus ergebenden Verbote und Auflagen sind zu beachten.

## **D. Kennzeichnung**

### **1. Humose Böden**

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB 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.

## **E. Hinweise**

### **1. Bodendenkmalschutz**

- 1.1 In Teilflächen des Plangebietes wurden Bodendenkmäler (archäologische Fundstellen) nachgewiesen. Diese Flächen sind in der Planzeichnung mit F1, F2 und F3 gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den unter Punkt 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen (Ausschluss einer Unterkellerung) zum Schutz der archäologischen Fundstelle F1, sind die nachfolgend aufgeführten archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durchzuführen:

#### Archäologische Fundstelle F1

Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Fläche F1 ist nur unter Begleitung einer archäologischen Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW zulässig. Die Durchführung der hier erforderlichen archäologischen Untersuchungen wird über die Aufnahme entsprechender Regelungen im Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 29 DSchG NW sichergestellt.

#### Archäologische Fundstelle F2

Die in der Planzeichnung mit F2 im Quadrat gekennzeichnete Fläche ist vor Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Errichtung der dort geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW vollständig archäologisch zu untersuchen. Die Durchführung der hier erforderlichen archäologischen Untersuchungen wird über die Aufnahme entsprechender Regelungen im Erschließungs-/Städtebaulichen-Vertrag auf der Grundlage des § 29 DSchG NW sichergestellt.

Eine Reduzierung der flächenmäßigen Ausdehnung der Untersuchungen im Bereich der teilweise betroffenen öffentlichen Grünfläche ist nach Beurteilung der Befundsituation durch das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu untersuchen.

#### Archäologische Fundstelle F3

Innerhalb der in der Planzeichnung mit F3 im Quadrat gekennzeichneten Fläche sind die Verkehrsflächen und die angrenzenden für Baumstandorte vorgesehenen Flächen vor Herstellung bzw. Errichtung der dort vorgesehenen Nutzungen durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW archäologisch zu untersuchen. Die Durchführung der hier erforderlichen archäologischen Untersuchungen wird über die Aufnahme entsprechender Regelungen im Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 29 DSchG NW sichergestellt.

- 1.2 Unabhängig von unter Punkt 1.1 genannten archäologischen Fundstellen ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Vorschriften der §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsgebot) sind zu beachten.

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Korschenbroich oder das zuständige LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind bei Auffinden archäologischer Bodenfunde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **2. Lärmschutz**

#### **2.1 Aufschiebende Bedingung**

Ergänzend zu der unter Punkt 14 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, ist der dauerhafte Fortbestand der Bebauung in den mit 1 und 2 im Kreis gekennzeichneten Bereiche hinreichend öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern. Es ist daher sicherzustellen, dass Im Falle des Abrisses eines Gebäudes oder

Zerstörung durch Brand eine Pflicht zur Wiederherstellung besteht, die auch dann, wenn die Grundstückseigentümer finanziell nicht leistungsfähig oder bauunwillig sind, umgesetzt werden kann (ggf, durch Ersatzbebauung im Wege der Ersatzvornahme durch die Stadt).

## 2.2 Grundrissgestaltung

Es wird empfohlen, in den mit Lärmpegelbereich III, IV und V festgesetzten Gebieten, Aufenthalts- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

## 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 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. Informationen unter:

<http://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/grundwasser/grundwasserstand/>

## 4. **Anschluss- und Benutzungszwang**

Gemäß § 9 der städtischen Entwässerungssatzung unterliegt das Plangebiet dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Regenwasser.

## 5. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse 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. **Kampfmittel**

Im Bereich des Plangebietes fanden während des 2. Weltkrieges vermehrt Kampfhandlungen statt. Ein konkreter Hinweis auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln liegt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 85, auf einer derzeit und zukünftig nicht für eine Bebauung vorgesehenen Fläche vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann für die übrigen Bereiche des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher vor Umsetzung des Vorhabens eine Überprüfung der Flächen im Plangebiet auf Kampfmittel empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

## 7. **Bodenschutz**

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. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen [mittlerer Maximalpegel von bis zu 60,7 dB (A)] durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

## 9. Sichtfelder

Die Flächen innerhalb der dargestellten Sichtfelder an den Knotenpunkten L 381 / „Gilleshütte“ und L31 / Planstraße sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m Höhe von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalanlagen und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig.

## 10. Artenschutz

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Tötungen oder Verletzungen von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) dürfen Gehölzarbeiten und Rückbauten von Gebäuden im Plangebiet nicht zwischen dem 1. März und 30. September durchgeführt werden.

## 11. Natur- und Landschaftsschutz

Vor Umsetzung des Vorhabens ist dem Amt 61 – Naturschutz, Landschaftspflege und Grundwasser, für die unter Punkt 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Flächen und Maßnahmen, ein Begrünungsplan vorzulegen.

## 12. Haustechnische Anlagen

Es wird auf § 22 BImSchG hingewiesen, in dem die immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten geregelt sind. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der in der Tabelle aufgeführten Werte, schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnraum, Büro, Wohnküche etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel $L_{WA}$ [dB]	Abstand [m] WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6

Die Reduzierung der Schallimmissionen durch andere Maßnahmen ist zulässig.

## F. Pflanzlisten

1. **Großkronige Bäume** (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm)

Acer pseudoplatanus -Bergahorn  
Acer campestre - Feldahorn  
Cataneasativa - Esskastanie  
Prunusavium - Vogelkirsche  
Quercusrobur - Stieleiche  
Tiliacordata - Winterlinde

Acer platanoides -Spitzahorn  
Carpinusbetulus - Hainbuche  
Fagussylvatica - Rotbuche  
Prunuspadus - Traubenkirsche  
Quercuspetraea - Traubeneiche

2. **Straßenbäume** (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm)

Acer campestre ELSRIJK - Feld-Ahorn  
- Form  
Alnus späthii - Purpurerle

Malus tschonoskii - Woll-Apfel

Acer platanoides EMERALD QUEEN -  
Spitz-Ahorn - Form  
Carpinusbetulus FRANS FONTAINE -  
Hain-Buche - Form  
Prunuspadus SCHLOSS TIEFURT -  
Trauben-Kirsche - Form

3. **Sträucher** (Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 150 cm)

Acer campestre -Feldahorn  
Cornusmas - Kornelkirsche  
Corylus avellana -Haselnuss,  
Euonymuseuropaeus - Pfaffenhütchen,  
Loniceraxylosteum - Heckenkirsche,  
Rhamnus frangula - Faulbaum,  
Rosa canina - Hundsrose,  
Salixviminalis - Korbweide,  
Sambucusracemosa - Traubenholunder,  
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball,

Amelanchierlamakii - Felsenbirne  
Cornussanguinea - Hartriegel  
Crataegusmonogyna - Weissdorn,  
Ligustrum vulgare - Liguster,  
Prunus spinosa - Schlehe,  
Rosa arvensis - Feldrose,  
Salixcaprea - Salweide,  
Sambucusnigra - schwarzerHolunder,  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball,

4. **Hecken und Kletterpflanzen** (Topfballen, 60-80 cm)

### Hecken

Acer campestre - Feldahorn  
Fagussylvatica - Buche  
Carpinusbetulus - Hainbuche  
Crataegusmonogyna -eingr.  
Weißdorn  
Prunusspinosa - Schlehe  
Ligustrumvulgare - Liguster  
Taxus baccata - Eibe

### Kletterpflanzen

Clematis i.v. Arten und Sorten -  
Waldrebe  
Hedera helix -Efeu  
Lonicerapericlymenum - Wald-Geißblatt  
Parthenocissus spec. - Wilder Wein  
Hydrangea petiolaris -Kletterhortensie  
Jasminumnudiflorum -Winterjasmin  
Rosa spec. -Kletterrosen  
Humuluslupulus -gewöhnlicherHopfen  
Wisteriasinensis - Blauregen  
Aristolochiamacrophylla - Pfeifenwinde