

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/7 „Am Hommelshof“

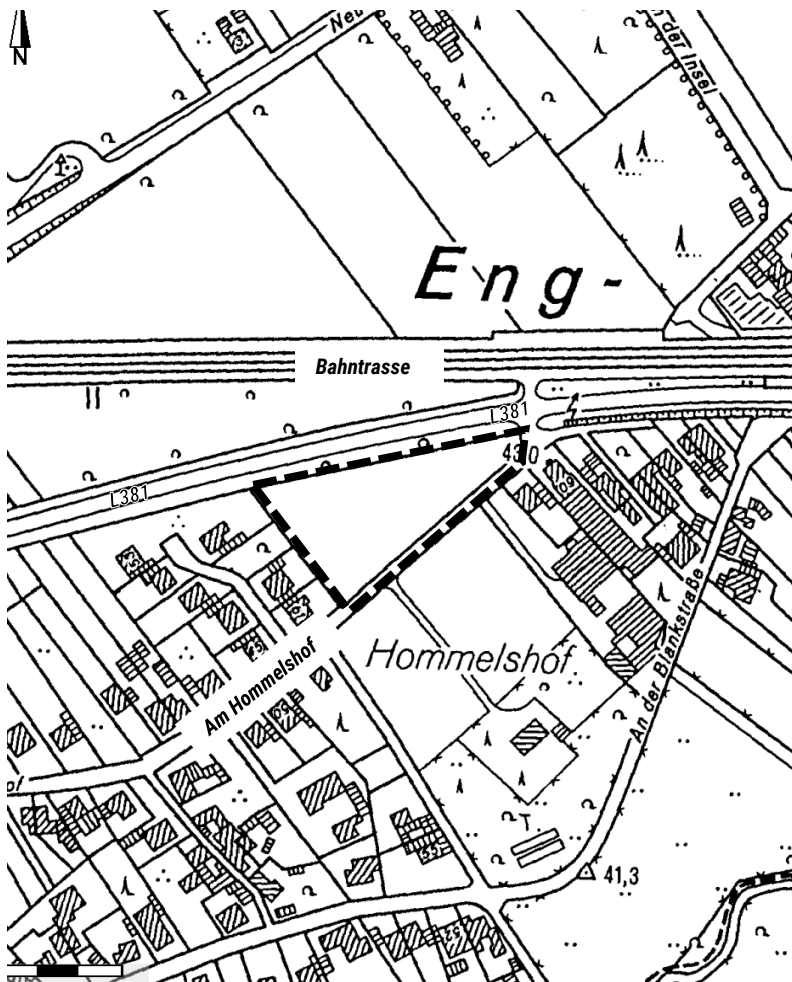


Abbildung 1: Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab.

## Textliche Festsetzung

18.06.2019

### Bearbeitung:

VSU GmbH

Kaiserstraße 100

52134 Herzogenrath

Entwurf

Bearbeitungsstand: Offenlage



## **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): Die festgesetzte Höhe wird gemessen über Normalhöhennull (NHN). Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO sind gem. § 21a Absatz 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen.
- 2.4 Pro Grundstück ist eine Wohnung 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.
- 3.2 Innerhalb der mit S1 bezeichneten Fläche sind Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sowie bauliche Einfriedungen nicht zulässig; sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 43,8 m NHN zulässig.

### **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. Die Flächen sind Gemeinschaftsanlagen.

### **6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

#### Aktiver Schallimmissionsschutz



- 6.1 Zur ausreichenden Abschirmung der Außenbereiche gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Friedrich-Ebert-Straße und dem Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Mönchengladbach-Neuss ist eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zur Friedrich-Ebert-Straße/L 381 zu errichten.
- 6.2 Die Lärmschutzwand parallel zu Friedrich-Ebert-Straße/L 381 muss mindestens 3,5 m über GOK (Geländeoberkante) hoch sein. In der Planzeichnung sind Höhenpunkte festgesetzt, welche die Lärmschutzwand mindestens aufweisen muss. Hinsichtlich ihrer schalltechnischen Güte muss die Schallschutzwand folgenden Anforderungen genügen:
- Erforderliche flächenbezogene Masse  $m' \geq 40 \text{ kg/m}^2$
  - Erforderliches Schalldämmmaß  $R_w \geq 25 \text{ dB}$

Festsetzung der zeitlichen Reihenfolge (i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 6.3 Der Bezug von Wohngebäuden ist erst dann zulässig, wenn die abschirmende Bebauung innerhalb der mit L1 und L2 bezeichneten Fläche und die Lärmschutzwand vollständig hergestellt bzw. realisiert wurden. Die gesamte bauliche Anlage, die innerhalb der mit L1 bezeichneten Fläche liegt, muss dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 45,0 m NHN erhalten werden. Innerhalb der mit L2 bezeichneten Fläche müssen die Wohnbebauung dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 50,0 m NHN und die Garagen dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 45,0 m NHN erhalten werden.

Passiver Schallimmissionsschutz

- 6.4 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels, der der Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen ist, zu treffen.\* Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten – die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Bau-Schalldämm-Maß:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist	
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches



- 6.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

\* Unter Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen sind Karten dargestellt, welche Linien gleichen Schalls in Dezibelschritten für zwei, fünf und acht Meter über Grund aufzeigen.

## **7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**

- 7.1 Je Wohnhaus und angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm der Auswahlliste Obstbäume mit der Mindestqualität Hochstamm (Kronenansatz 1,80 m), Krone: mindestens 1 Leittrieb und 3-4 Seitentriebe, Stammumfang 7-8cm anzupflanzen.

Auswahlliste Obstbäume:

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 Reneclaude, Große grüne Reneclaude.

## **8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der mit S1 gekennzeichneten Fläche dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliche eine Höhe von 43,8 m NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens bei 44,8 m NHN liegt.

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

### **1. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)**

- 1.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 1 m zu öffentlichen



Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m in Form von Hecken entsprechend der Heckenauswahlliste gem. B 3.1 oder in Form von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen mit zusätzlicher Hecken- oder Kletterbepflanzung gem. der Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste gem. B 3.1 errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen in einem Abstand von mehr als einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Fläche zwischen Verkehrsfläche und Einfriedung ist dann durch Einsaat einer Wildblumenwiese oder durch Pflanzung einer Hecke der Heckenauswahlliste gem. B 3.1 zu begrünen.

## **2. Gestaltung von Vorgärten (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)**

- 2.1 Eine Versiegelung der Vorgartenbereiche (zwischen vorderer Bauflucht und angrenzender privater Erschließungsfläche) ist bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Die verbleibenden 50 % sind unversiegelt als Rasenfläche und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Schotter- oder Kiesflächen sind innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden 50 % nicht zulässig.
- 2.2 Wenn im Vorgarten Abfallbehälter dauerhaft aufgestellt werden sollen, ist der Behälterstandort durch Pflanzung einer Hecke entsprechend der Heckenauswahlliste (Nr. B.3.1) dauerhaft einzugrünen. Als Mindesthöhe der Hecke wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter festgesetzt.

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

- 3.1 **Hecken- und Kletterpflanzenauswahlliste:** Es sind drei Pflanzen pro lfd. Meter Zaunanlage, in der Qualität im Topfballen 60-80 cm, zu pflanzen. Im Bedarfsfall sind die Kletterpflanzen anzubinden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

### Hecken

- Acer campestre, Feldahorn
- Fagus sylvatica, Buche
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Taxus baccata, Eibe

### Kletterpflanzen

- Clematis i.v. Arten und Sorten, Waldrebe
- Hedera helix, Efeu
- Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
- Parthenocissus spec., Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum, Winterjasmin
- Rosa spec., Kletterrosen
- Humulus lupulus, Gewöhl. Hopfen
- Wisteria sinensis, Blauregen
- Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde

- 3.2 Die Wandflächen der östlich liegenden Garagen sind, sofern sie nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, durch Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Nr. B.3.1 vorzunehmen.
- 3.3 Gestaltung von Verkehrsgrün auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche:



- a) Auf den nicht durch Stellplätze beanspruchten Flächen ist eine Wildblumenwiese anzulegen. Für die Herstellung darf nur regionales Saatgut (Herkunftsnachweis) mit mehrjährigen Arten verwandt werden.
- b) Es sind mindestens drei Obstbaumhochstämme zur Eingrünung der Stellplätze anzupflanzen. Es sind Pflanzen gemäß Nr. A 7.1 zu verwenden. Bei Pflanzung innerhalb des Sichtdreiecks (S1) ist die Festsetzung A 8.1 zu beachten.

#### **4. Staffelgeschoss (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)**

- 4.1 Ein Obergeschoss, das kein Vollgeschoss und kein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist (Staffelgeschoss), muss an der straßenzugewandten Fassade mindestens einen Meter gegenüber der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt werden. Dies gilt auch gegenüber privaten Erschließungsflächen, die über Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind. An den anderen Fassaden muss das Staffelgeschoss mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausnahmsweise dürfen technische Anlagen, wie zum Beispiel Aufzugsschächte, ohne Rücksprung errichtet werden.
- 4.2 Ausnahmsweise kann bei einseitig geneigten Dachflächen (z.B. Pultdächer) im Dachgeschoss nur die Seite mit der höchsten Fassade zurückgesetzt werden.

### **C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen**

#### **1. 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>.

#### **2. 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 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### **3. Wasserschutzzone**

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.



#### **4. Starkregenereignisse**

Die Starkregengefahrenkarte weist das Plangebiet als Tiefpunkt aus, so dass sich das Oberflächenwasser hier sammelt. Die Starkregenproblematik führt dazu, dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten ist, wie durch Profilgestaltung oder Rückhaltungen eine Pufferfunktion geschaffen werden kann.

#### **5. Anschluss- und Benutzungszwang**

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

#### **6. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung**

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen werden eine schichtweise Abtragung (ca. 50 cm) sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. 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 Polizeidienststelle 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 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).

#### **8. 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.

#### **9. 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, 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.

#### **10. Fluglärm**

Aufgrund der Nähe zum südöstlichen An- und Abflugbereich für den Verkehrslandeplatz Mönchengladbach können Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.





### **11. Schallschutz**

Die DIN 4109 ist bei der Stadt Korschenbroich einsehbar oder beim Beuth-Verlag Berlin zu beziehen. Es wird empfohlen, bei Räumen, auf die ein Außenschall von mehr als 61 dB(A) als Tageswert einwirkt, lärmempfindliche und zum Schlafen genutzte Räume lärmoptimiert anzuordnen und/oder in diesen Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

### **12. Blendschutz**

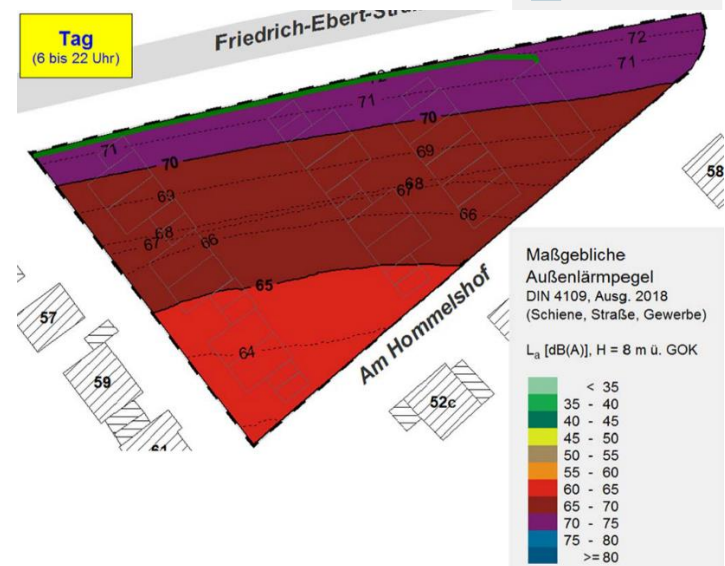
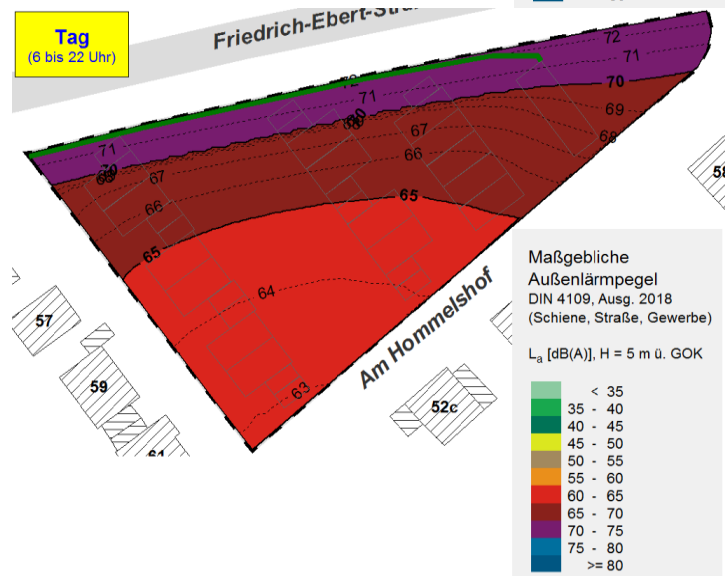
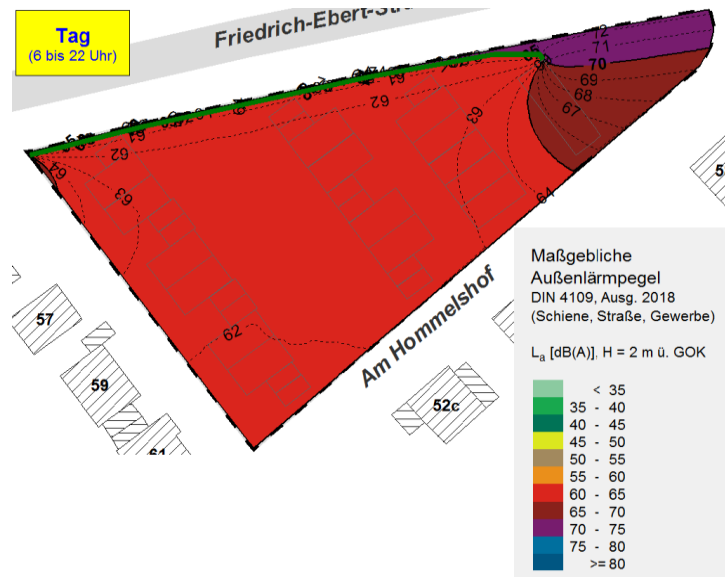
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der Landstraße 381 muss ausgeschlossen sein. Im Bedarfsfall muss der entsprechende Blendschutz baulicher oder technischer Art an der südwestlichen Seite der öffentlichen Verkehrsfläche durch Bepflanzung oder feste Einfriedung ergänzt werden.

### **13. Artenschutz**

Die Entfernung von Hecken, Gehölzen und Bäumen sowie flächenhafte Baufelddräumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.



**Anlage 1: Darstellung der Schallexposition in Dezibelschritten für 2, 5 und 8m Höhe über Gelände unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand**



Quelle: Ingenieurgesellschaft bsp., 2019