# Stadt Willich

Stadtplanung

# Bebauungsplan Nr. 16 IV N

# - südlich Pappelallee -

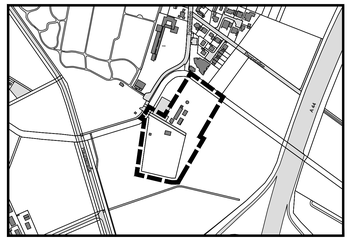
Stadtteil Neersen

Gemarkung: Neersen

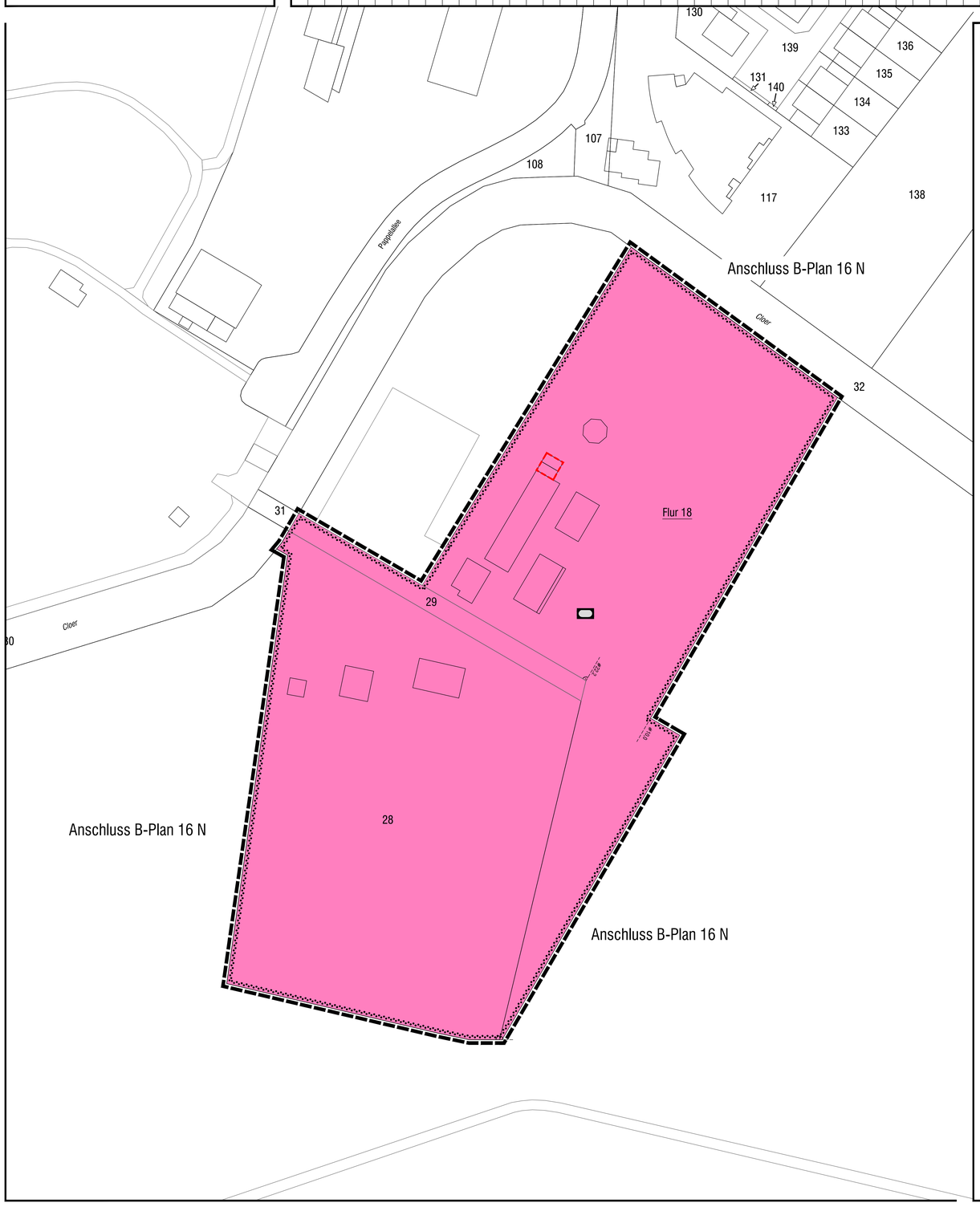
Flur: 18

0 10 20 30 40 50

Maßstab 1 : 500




Übersichtsplan 1 : 5000




## Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Weitere Symbole siehe " Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen "

## Textteil

### I. Weiterhin gültige Satzungen

Die Satzung der Stadt Willich (in Kraft getreten am 18.12.2018) über die Ablösung von Stellplätzen gemäß § 48 der BauO NRW ist weiterhin gültig.

### II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

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

**11 Flächen für Sport- und Spielanlagen** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dient der Unterbringung von Sportanlagen. Zulässig sind einer Sporthallen und neuerihre Nebenanlagen, den vorhandenen Tennisplätzen, Lager- und Umkleidegebäuden sowie Stellplätzen.

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

**21 Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen** *(gem. § 18 BauNVO)*

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe des Meeressiegels (NHN) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

**3. Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**31 Zulässigkeit von Stellplätzen** *(gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Es sind extensive Begrünungen vorzusehen. Die Substratstärke der Dachbegrünung (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 6 cm betragen. Nutzbare Dachterrassen, Anlagen zur Belichtung der Gebäude, technische Dachein- und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die von der Begrünung ausgenommenen Flächen dürfen nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**6. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei natürlichem Abgang (oder Inanspruchnahme von Bauflächen) ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

**1. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** *(§ 89 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 7 BauO NW)*

Standplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen nicht einsehbar sind. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchbepflanzung oder eine Mauer im Material der Hauptbaukörper, bis max. der Höhe der Abfallbehälter.

**2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** *(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)*

**21 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Auf den Grundstücksflächen sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

- Hecken bis 1,80 m Höhe,

- Zäune bis 1,80 m Höhe mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m² Zaunfläche und im Verbund mit einer mindestens gleich hohen Begrünung.

**3. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NW)**

Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur mit einer projizierten Grundfläche von bis zu 1,5 m x 1,5 m, einer Höhe bis zu 5 m und mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m zulässig.

### IV. Nachrichtliche Übernahmen *(§ 9 Abs. 6 BauGB)*

**1. 1. Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

**2. Erdbebenzone**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse T der Bundesrepublik Deutschland zuzuordnen. Der DIN 4149 („Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten") und die entsprechenden Bedeutungsbeiwerke wird hingewiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### V. Hinweise

**1. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in keiner bestehenden oder geplanten Wasserschutzzone.

**2. Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets befindet sich ein vermutlich in den 1920er Jahren verfüllter Graben. Daher sind bei Eingriffen in den Boden etwaige Auffüllungen analysengestützt durch einen Sachverständigen zu bewerten und zu berücksichtigen.

**3. Flugverkehr**

Das Plangebiet liegt ca. 2.215 m nordwestlich des Flughafenbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit an- und abfliegendem Sichtflugverkehr und möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

**4. Grundwasserstand**

Auf die Beachtung des derzeitigen und maximal möglichen Grundwasserstandes wird für die Ausführung der Bodenplatte und Kelleraußenwände hingewiesen.

**5. Wehrbereichsverwaltung**

Bei Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) in Bonn durchzuführen.

**6. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß § 15 DschG NW unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband anzuzeigen. Auf das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 DschG NW wird hingewiesen.

**7. Kampfmittel**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**8. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Willich im Geschäftsbereich Stadtplanung, Rathweg 2, 47877 Willich eingesehen werden.

### VI. Artenliste

Zur Orientierung wird die Verwendung von Gehölzen aus der Artenliste empfohlen.

| | Gebietseigene Herkunft | Ohne Herkunftsvorgaben |
|---|---|---|
| **Bäume 1. Ordnung (Endhöhe >20 m)** | • Rotbuche *(Fagus sylvatica)*<br>• Stieleiche *(Quercus robur)*<br>• Traubeneiche *(Quercus petraea)*<br>• Spitzahorn *(Acer platanoides)*<br>• Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*<br>• Sommerlinde *(Tilia platyphyllos)*<br>• Birke *(Betula pendula)*<br>• Silber-Weide *(Salix alba)* | • Pyramidenpappel *(Populus nigra 'Italica')*<br>• Zerreiche *(Quercus cerris)*<br>• Scheinakazie *(Robinia pseudoacacia)*<br>• Brabanter Silberlinde *(Tilia tomentosa 'Brabant')*<br>• Kaiserlinde *(Tilia x europaea 'Pallida')* |
| **Bäume 2. Ordnung (Endhöhe >10 – <20m)** | • Feldahorn *(Acer campestre)*<br>• Schwarzerle *(Alnus glutinosa)*<br>• Hainbuche *(Carpinus betulus)*<br>• Eskastanie *(Castanea sativa)*<br>• Walnuss *(Juglans regia)*<br>• Traubenkirsche *(Prunus padus)* | • Feldahorn *(Acer campestre)*<br>• Purpurerle *(Alnus x spaethii)*<br>• Hainbuche *(Carpinus betulus)*<br>• Dornenlose Gleditsche *(Gleditsia inacanthos 'Skyline')*<br>• Hopfenbuche *(Ostrya carpinifolia)*<br>• Amerikanische Stadtlinde *(Tilia cordata 'Greenspire')*<br>• Hainbuche *(Carpinus betulus)* |
| **Bäume 3. Ordnung (Endhöhe <10 m)** | • Eberesche *(Sorbus aucuparia)*<br>• Mehlbeere *(Sorbus aria)*<br>• Faulbaum *(Rhamnus frangula)*<br>• Salweide *(Salix caprea)* | • Blumenesche *(Fraxinus ornus)*<br>• Schattach-Apfel *(Malus tschonoski)*<br>• Echter Rotdorn *(Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')* |
| **Obstbäume** | Äpfel:<br>Jakob Lebel, Schafsnase, Winterambour, Großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Grafenstein, Gelber Edelapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Glockter<br>Birnen:<br>Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling<br>Süßkirschen:<br>Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche,<br>Pflaumen:<br>Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Reineclaude | Äpfel:<br>Jakob Lebel, Schafsnase, Winterambour, großer und kleiner Rheinische Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Glockter<br>Birnen:<br>Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling<br>Süßkirschen:<br>Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche<br>Pflaumen:<br>Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Reineclaude |
| **Sträucher** | • Kornelkirsche *(Cornus mas)*<br>• Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*<br>• Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*<br>• Schlehe *(Prunus spinosa)*<br>• Haselnuss *(Corylus avellana)*<br>• Hundsrose *(Rosa canina)*<br>• Eingriffl. Weißdorn *(Crataegus monogyna)*<br>• Salweide *(Salix caprea)*<br>• Zweigriffl. Weißdorn *(Crataegus laevigata)*<br>• Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*<br>• Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*<br>• Gem. Schneeball *(Viburnum opulus)*<br>• Liguster *(Ligustrum vulgare)* | • Kornelkirsche *(Cornus mas)*<br>• Mispel *(Mespilus germanica)*<br>• Schlehe *(Prunus spinosa)*<br>• Gallische Rose *(Rosa gallica)*<br>• Hundsrose *(Rosa canina)*<br>• Eingriffl. Weißdorn *(Crataegus monogyna)*<br>• Ginster *(Cytisus scoparius)*<br>• Kreuzdorn *(Rhamnus catharica)*<br>• zweigriffl. Weißdorn *(Crataegus laevigata)*<br>• Persischer Flieder *(Syringa persica)*<br>• Sanddorn *(Hippophae rhamnoides)*<br>• Berberitze *(Berberis vulgaris)*<br>• Kolkwitzie *(Kolkwitzia amabilis)* |
| **Kletterpflanzen** | | • Akebie, Klettergurke *(Akebia quinata)*<br>• Baumwürger *(Celastrus orbiculatus)*<br>• Clematis/Waldrebe *(Clematis Arten/Sorten)*<br>• Efeu *(Hedera helix)*<br>• Glyzine *(Wisteria sinensis)*<br>• Heckenkirsche *(Lonicera Sorten)*<br>• Hopfen *(Humulus lupulus)*<br>• Kletterhortensie *(Hydrangea petiolaris)*<br>• Kletterspindelstrauch *(Euonymus fortunei var. radicans)*<br>• Pfeifenwinde *(Aristolochia macrophylla)*<br>• Schlingknöterich *(Polygonum aubertii)*<br>• Trompetenblume *(Campsis radicans)*<br>• Wilder Wein *(Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata 'Veitchii' )*<br>• Winterjasmin *(Jasminum nudiflorum)* |

## Verfahrensvermerke

VERMESSUNGS- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS
1. DIE DARSTELLUNG DES -GEGENWÄRTIGEN- ZUSTANDES RICHTIG IST UND MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBERENSTIMMT. (STAND: .....)
2. DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

..... DEN .....

SATZUNGSBESCHLUSS UND AUSFERTIGUNG

DER RAT DER STADT WILLICH HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM ..... GEMÄß § 10 ABS. 1 BAUGB I.V.M. §§ 7 UND 41 GO NRW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

WILLICH, DEN .....

BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB IST DER SATZUNGSBESCHLUSS MIT HINWEIS DARAUF, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER DAZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG UND ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG AB DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN WIRD, AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

IN DIESER BEKANNTMACHUNG WURDE EBENFALLS AUF DIE VORSCHRIFTEN DER §§ 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4, § 215 ABS. 1 BAUGB SOWIE § 7 ABS. 6 GO NRW HINGEWIESEN.

MIT BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.

WILLICH, DEN .....

BÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. 16 IV N**
**- südlich Pappelallee -**

**Entwurf**