

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)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Schule und den dazugehörigen Nebenanlagen/-Nutzungen und Stellplätzen sowie einer Wegekappelle.

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

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage dient der Unterbringung von zwei Tennisplätzen und der notwendigen Nebenanlagen, sowie zweckgebundenen baulichen Anlagen bis zu 2 Geschossen.

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

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

Die Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe des Meeresspiegels (NHN) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig).

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

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/b BauGB)

Die Pflanzqualität muss den aktuell geltenden Bestimmungen der TL-Baumschulpflanzen (technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Bäume sind anzupfählen (Doppelpfahl mit Querlattung und Bindung aus Kokosmaterial) und mit Wildverbisschutz zu versehen.

Für die Pflanzung wird im Weiteren auf die unter Punkt 8 der Hinweise stehende Artenliste hingewiesen.

Mindestanforderungen:

Bäume der 1. Ordnung mit einer Endhöhe > 20 m: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 16–18 cm, mind. 3 x verpflanzt. Pflanzabstand in der Regel mind. 10 m untereinander

Bäume der 2. Ordnung mit einer Endhöhe > 10 m und < 20 m: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 14–16 cm, mind. 3 x verpflanzt. Pflanzabstand in der Regel mind. 5 m untereinander

Bäume der 3. Ordnung und Obstbäume mit einer Endhöhe <10 m: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 12-14 cm, mind. 3 x verpflanzt. Pflanzabstand in der Regel mind. 5 m untereinander

Sträucher: 100 – 150 cm Höhe (je nach Art und Sorte), mind. 2 x verpflanzt ohne Ballen. Pflanzabstand in der Regel 1,5 m untereinander in Gruppen von 3-5 Pflanzen je Art und Sorte.

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

Für öffentliche und private Flächen, die im Bebauungsplan nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt werden, sind ausschließlich gebietseigene (autochthone) Gehölze gemäß V.8 Artenliste in der freien Landschaft zu verwenden, die aus dem Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 2 „Norddeutsches Tiefland“ gewonnen wurden (§ 40, Abs. 1, Satz 4 BNatschG). Ausgenommen hiervon sind Obstbaumhochstämme gemäß V.8 Artenliste.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Biotopwert von insgesamt ____ auszugleichen. Ein Biotopwert von ____ kann direkt auf dem geplanten Gebiet kompensiert werden. Der defizitäre Wert von ____ muss extern ausgeglichen werden. Hierfür wird eine Kompensationsfläche von ____ m² benötigt.

Der erforderliche Ausgleich wird in _____, Flur __, Flurstück __, als Teil einer Sammelausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Bauliche Veränderungen an der Gebäudefassade oder am Dach des ehemaligen Kirchengebäudes Krefelder Straße 354, Gemarkung Willich, Flur 45, Flurstück 34 dürfen nur außerhalb der Schonzeit für Vögel zwischen dem 01.03. und 30.09. durchgeführt werden. Im Anschluss an die Arbeiten ist pro 10 Meter Fassadenfläche ein Nistkasten für Nischen- / Halbhöhenbrüter anzubringen.

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

Im Plangebiet ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Schnitthecke gem. V.8 Artenliste anzulegen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß V.8 Artenliste zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 3. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Laubbaum 3. Ordnung.

Auf den Straßenverkehrsflächen ist gemäß V.8 Artenliste zu pflanzen (nur Variante 2):

- je 300 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum 1. Ordnung (Baumscheibe mindestens 2 x 3 m).

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Laubbäume 3. Ordnung statt eines Laubbaumes 1. Ordnung
- ein Obstbaumhochstamm statt eines Laubbaumes 3. Ordnung
- 30 m² Schnitthecke statt eines Laubbaumes 3. Ordnung

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.

3.3 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.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Variante 1)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Willich, der Versorgungsträger und der Anlieger der Gemarkung Willich, Flur 8, Flurstücke 574 und 569, sowie Gemarkung Willich, Flur 45, Flurstücke 34, 35 und 36 festgesetzt.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Überschreitungen der Wandhöhe und Zwerchgiebel/Ausluchten sind nur bis zu folgenden Höchstmaßen über der festgesetzten Wandhöhe zulässig:

- Höhe max. 1,50 m,

- Breite max. 4,00 m,
- Breite an gemeinsamen Grundstücksgrenzen jeweils max. 2,00 m,
- Gesamtbreite max. 50 % der jeweiligen Hausbreite.

Dächer von Nebenkörpern, Nebenanlagen und Garagen dürfen mit geringerer Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

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

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

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.

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen und der notwendigen Zugänge und Zufahrten zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial ist nicht zulässig.

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

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

- Mauern bis 0,60 m Höhe,
- Hecken bis 1,80 m Höhe,
- Zäune bis 1,80 m Höhe mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m² Zaunfläche
- Hecken und Zäune bis 2,50 m Höhe auf der an die Gemarkung Willich, Flur 8, Flurstück 714 angrenzenden Grundstücksfläche

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

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis 4,00 m Höhe
- Hecken bis 1,80 m Höhe

4. 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. Werbeanlagen

Gemäß den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes sind entlang der Bundesautobahn A 44 auf eine Entfernung von 100 m Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig, sofern diese von der Autobahn einzusehen sind.

V. Hinweise

1. Flugverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 7300 m nordöstlich des Flughafenbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit an- und abfliegendem Sichtflugverkehr und möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

2. Grundwasserstand

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

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 der Bundesrepublik Deutschland. Der DIN 4149 („Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“) entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. 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.

5. 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.

6. Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Erdreich ist ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen.

Bei Entdeckung von Kampfmitteln sind unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

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

8. Artenliste

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

	Gebietseigene Herkunft	Ohne Herkunftsvorgaben
Bäume 1. Ordnung (Endhöhe >20 m)	<ul style="list-style-type: none"> • Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) • Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) • Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) • Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) • Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) • Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) • Birke (<i>Betula pendula</i>) • Silber-Weide (<i>Salix alba</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pyramidenpappel (<i>Populus nigra 'Italica'</i>) • Zerreiche (<i>Quercus cerris</i>) • Scheinakazie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) • Brabanter Silberlinde (<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>) • Kaiserlinde (<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>)
Bäume 2. Ordnung (Endhöhe >10-<20m)	<ul style="list-style-type: none"> • Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) • Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) • Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) • Esskastanie (<i>Castanea sativa</i>) • Walnuss (<i>Juglans regia</i>) • Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) • Purpurerle (<i>Alnus x spaethii</i>) • Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) • Dornenlose Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>) • Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>) • Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>) • Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Bäume 3. Ordnung (Endhöhe <10 m)	<ul style="list-style-type: none"> • Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) • Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) • Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) • Salweide (<i>Salix caprea</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>) • Scharlach-Apfel (<i>Malus tschonoskii</i>) • Echter Rotdorn (<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>)
Obstbäume	<p>Äpfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, GroÙer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Gloster</p> <p>Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling</p> <p>SüÙkirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche,</p> <p>Pflaumen: Hauszweitschge, Mirabelle von Nancy, Reineclaude</p>	<p>Äpfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Gloster</p> <p>Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling</p> <p>SüÙkirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche</p> <p>Pflaumen: Hauszweitschge, Mirabelle von Nancy, Reineclaude</p>
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> • Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) • Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) • Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) • Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) • Hasel (<i>Corylus avellana</i>) • Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) • Eingriffl. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) • Salweide (<i>Salix caprea</i>) • Zweigriffl. Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) • Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) • Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) • Gem. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) • Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) • Mispel (<i>Mespilus germanica</i>) • Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) • Gallische Rose (<i>Rosa gallica</i>) • Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) • Eingriffl. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) • Ginster (<i>Cytisus scoparius</i>) • Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharica</i>) • zweigriffl. Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) • Persischer Flieder (<i>Syringa persica</i>) • Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>) • Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>) • Kolkwitzie (<i>Kolkwitzia amabilis</i>)
Kletterpflanzen		<ul style="list-style-type: none"> • Akebie, Klettergurke (<i>Akebia quintata</i>) • Baumwürger (<i>Celastrus orbiculatus</i>) • Clematis/Waldrebe (<i>Clematis</i> Arten/Sorten) • Efeu (<i>Hedera helix</i>) • Glyzine (<i>Wisteria sinensis</i>) • Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> Sorten) • Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>) • Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>) • Kletterspindelstrauch (<i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radicans</i>) • Pfeifenwinde (<i>Aristolochia macrophylla</i>) • Schlingknöterich (<i>Polygonum aubertii</i>) • Trompetenblume (<i>Campsis radicans</i>) • Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata 'Veitchii'</i>) • Winterjasmin (<i>Jasminum nudiflorum</i>)