

## I. 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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

### 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. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete

##### Gebäudeteile (gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die gartenseitigen Baugrenzen können zur Errichtung von Terrassen um bis zu 3,5 m ausnahmsweise überschritten werden. Das Überschreiten der gartenseitigen Baugrenzen zur Errichtung von Terrassenüberdachungen und unbeheizten Wintergärten mit einem Glasanteil von mindestens 85% kann um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen liegende Nebenanlagen, ausgenommen der Einfriedungen, haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Die Grundfläche von Nebenanlagen in Form von Gebäuden darf insgesamt maximal  $3 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  je angefangener  $100 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche betragen. Das Höchstmaß dieser Nebenanlagen wird dabei im Einzelnen auf  $15 \text{ m}^2$  beschränkt.

### 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### 5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen oder unterirdisch zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,0 m nachzuweisen.

Stellplätze und Garagen, ausgenommen der unterirdischen Garagen, haben zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

### 6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 6.1 Schallschutz

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen zur Lärmquelle gerichtete Außenbauteile (Dächer über Aufenthaltsräumen, Wände, Fenster, Rollladenkästen und dergleichen) das erforderliche Schalldämm-Maß gem. DIN 4109 erhalten.

(Festsetzungen für eine Lärmschutzwand werden nach Gutachtenerstellung noch ergänzt)

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

Auf den Wohnbauflächen ist zu pflanzen:

- bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum,
- ab 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum,
- über 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je weiterer 100 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Laubbaum.

Auf den Straßenverkehrsflächen ist zu pflanzen:

- je 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein großkroniger Laubbaum (Baumscheibe mindestens 2 x 2 m).

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei kleinkronige Laubbäume statt eines großkronigen Laubbaumes
- ein Obstbaumhochstamm statt eines kleinkronigen Laubbaumes
- 30 m<sup>2</sup> Schnitthecke statt eines kleinkronigen Laubbaumes

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und zu erhalten.

### 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.

## **8. 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.

## **II. 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 Wohngebiete**

Bei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Gebäuden sind die Dächer jeweils in gleicher Form, Neigung, Neigungsrichtung und Farbe auszuführen. Kommt keine Einigung zustande, so sind traufenständige Satteldächer mit schwarzen matten Ziegeln und dem für die Dachneigung festgesetzten Höchstwert (im Rahmen der Bauhöhenbeschränkungen) zu errichten.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Überschreitungen der Wandhöhe und Zwerchgiebel/Ausluchten sind nur bis zu folgenden Höchstmaßen 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 Nebenbaukörpern, 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 Wohngebiete**

Stellplätze können auch als überdachte Stellplätze mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden. Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind diese jeweils einheitlich zu gestalten. Kommt keine Einigung zustande, so sind lediglich die Stellplatzbefestigungen des Bodens unter Verwendung der gleichen Materialien zulässig, die bei den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingebaut wurden.

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 Wohngebiete**

Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

- Hecken, Zäune und Mauern bis 0,60 m Höhe.

Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten 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 m<sup>2</sup> Zaunfläche und im Verbund mit einer mindestens gleich hohen Begrünung

Ausnahmsweise sind diese auch auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen bis zur Flucht der vorderen Gebäudekante zulässig, wenn die Terrassenseite eines Wohngebäudes dieser zugewandt ist.

## **III. Hinweise**

### **1. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Krefeld II innerhalb der geplanten Zone III B.

### **2. Flugverkehr**

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

### **3. Grundwasserstand**

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

### **4. 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.

## **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. 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.

### Artenliste (Empfehlung)

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

Bäume müssen mindestens 2x verpflanzt, 200 - 250 cm hoch sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 14 - 16 cm aufweisen.

Obstgehölze müssen mindestens 2x verpflanzt sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

Schnittheckenpflanzen müssen mindestens 2x verpflanzt und 125 - 150 cm hoch sein, Pflanzabstand 1 m x 1 m.

### Kleinkronige Bäume

Acer caempestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Pyrus communis	Wildbirne
Betula pendula	Birke	Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

### Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Populus tremula	Espe
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Fagus sylvatica	Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Obstgehölze

<u>Apfelsorten:</u>	<u>Birnensorten:</u>	<u>Kirschsorten:</u>	<u>Pflaumensorten:</u>
Roter Berlepsch	Clapps Liebling	Große schwarze Knorpelkirsche	Bühler Frühzwetschge
Rheinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Schneiders späte Knorpelkirsche	Wagenheims
Rheinischer Krummstiel	Gute Graue	Hedelfinger Riesenkirsche	Frühzwetschge
Rheinische Schafsnase	Köstliche von Charneux	Werdersche Braune	Große grüne Reneklode
Schöner aus Boskop	Neue Poiteau	Schattenmorelle	Hauszwetschge
Schöner aus Nordhausen			Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			
Jakob Lebel			<u>Sonstige:</u>
Kaiser Wilhelm			Walnuss
Rote Sternrenette			Edelkastanie
Luxemburger Renette			Apfelquitte

### Sträucher für freiwachsende Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avelana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus fruticosus	Brombeere
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Salix carprea	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylostium	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Schnittheckenpflanzen

Ligustrum vulgare	Liguster	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche		