Stadt Willich

Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 45 S

- Fontanestraße -

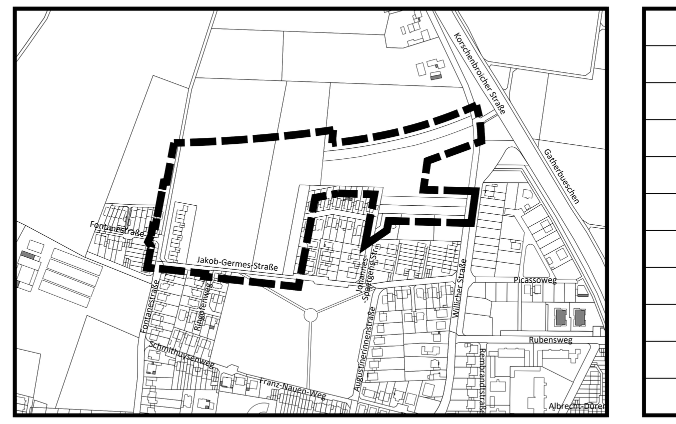
Stadtteil Schiefbahn

Gemarkung: Schiefbahn

Flur: 27

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan 1 : 5000



Artenliste

Zur Orientierung wird die Verwendung von Pflanzen aus der folgenden Artenliste empfohlen (nicht abschließend).
Geeignete Gehölze für Schnitthecken sind unterstrichen.

	Gebietseigene Herkunft	Ohne Herkunftsvorgaben
Bäume 1. Ordnung (Endhöhe >20 m)	• Rotbuche (Fagus sylvatica) • Stieleiche (Quercus robur) • Traubeneiche (Quercus petraea) • Spitzahorn (Acer platanoides) • Bergahorn (Acer pseudoplatanus) • Sommerlinde (Tilia plathyfyllos) • Birke (Betula pendula) • Silber-Weide (Salix alba)	• Pyramidenpappel (Populus nigra 'Italica') • Zerreiche (Quercus cerris) • Scheinakazie (Robinia pseudoacacia) • Brabanter Silberlinde (Tilia tomentosa 'Brabant') • Kaiserlinde (Tilia x europaea 'Pallida')
Bäume 2. Ordnung (Endhöhe >10-<20m)	• Feldahorn (Acer campestre) • Schwarzerle (Alnus glutinosa) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Esskastanie (Castanea sativa) • Walnuss (Juglans regia) • Traubenkirsche (Prunus padus)	• Feldahorn (Acer campestre) • Purpurerle (Alnus x spaethii) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthos 'Skyline)' • Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) • Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata 'Greenspire') • Hainbuche (Carpinus betulus)
Bäume 3. Ordnung (Endhöhe <10 m)	• Eberesche (Sorbus aucuparia) • Eibe (Taxus baccata) • Mehlbeere (Sorbus aria) • Faulbaum (Rhamnus frangula) • Salweide (Salix caprea)	• Blumenesche (Fraxinus ornus) • Eibe (Taxus baccata) • Scharlach-Apfel (Malus tschonoskii) • Echter Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Obstbäume	Äpfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Gloster Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling Süßkirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche, Pflaumen: Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Reineclaude	Äpfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Gloster Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling Süßkirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche Pflaumen: Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Reineclaude
Sträucher	• Kornelkirsche (Cornus mas) • Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) • Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) • Schlehe (Prunus spinosa) • Hasel (Corylus avellana) • Hundsrose (Rosa canina) • Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna) • Salweide (Salix caprea) • Zweigriffl. Weißdorn (Crateagus laevigata) • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) • Gem. Schneeball (Viburnum opulus) • Liguster (Ligustrum vulgare)	• Kornelkirsche (Cornus mas) • Mispel (Mespilus germanica) • Schlehe (Prunus spinosa) • Gallische Rose (Rosa gallica) • Hundsrose (Rosa canina) • Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna) • Ginster (Cytisus scoparius) • Kreuzdorn (Rhamnus catharica) • zweigriffl. Weißdorn (Crateagus laevigata) • Persischer Flieder (Syringa persica) • Sanddorn (Hippophae rhamnoides) • Berberitze (Berberis vulgaris) • Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 7)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (III) — Zwingende Zahl der Vollgeschosse
- z.B. GR max. 60 m² — Maximale zulässige Grundfläche
- z.B. GOK max.ü.NHN 46,0m — Maximale zulässige Gebäudeoberkante
- FH max.ü.NHN 49,5m — Maximale zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Versickerungsmulde
- Wärmeversorgung
- Elektrizität

Grünflächen

- Grünflächen öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Hecke
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD max. 45° — Satteldach mit maximaler Dachneigung
- DN max. 15° — Dachneigung als Höchstmaß

Hinweise

- Empfohlene neue Grundstücksgrenzen
- Empfohlene Baumstandorte
- z.B. 39.08 — Eingemessene Höhen
- z.B. (69) — Maßgeblicher Außenlärmpegel in 4 m Höhe, nach DIN 4109:2018 in dB (A)

Koordinatenliste

UTM (Universal Transverse Mercator) Koordinaten

Pktnr.	Rechtswert	Hochwert
P1	328 019.78	5 680 250.06
P2	328 179.66	5 680 262.19
P3	328 015.80	5 680 294.09
P4	328 212.69	5 680 309.52

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

Textteil

I. Weiterhin gültige Satzungen/Richtlinien

- 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.
- Die Satzung der Stadt Willich (in Kraft getreten am 17.04.1972) über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder 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 Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA7) *(§ 4 BauNVO)*

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

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

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

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen *(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) beträgt die Obergrenze der zulässigen Grundfläche je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus 60 m². Wintergärten fallen unter diese Obergrenze (60 m²). Terrassen und Terrassenüberdachungen fallen nicht unter diese Obergrenze.

2.2 Höhe baulicher Anlagen *(§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)*

Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Gebäudeoberkanten sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im deutschen Haupthöhennetz 2016.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (=bis einschließlich 15 Grad Dachneigung) ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Gebäudeoberkante (GOK) die Oberkante des Dachrandabschlusses (z.B. Attika) des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach (=ab 15 Grad Dachneigung) ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) die obere Schnittkante von 2 Dachflächen maßgebend.

Überschreitung der Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 und WA7 ist bei Gebäuden mit Flachdach eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch technische Anlagen (z. B. Brüstungen oder Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA6 ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch technische Anlagen (z. B. Brüstungen oder Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig.

Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wärmeversorgung“ ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch technische Anlagen (z. B. Brüstungen oder Solaranlagen) um bis zu 1 m zulässig.

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

3.1 Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile *(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)*

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA2 bis WA7)

Die gartenseitigen Baugrenzen können zur Errichtung von Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Die gartenseitigen Baugrenzen können zur Errichtung von Erkern und Balkonen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Die gartenseitigen Baugrenzen können zur Errichtung von Terrassen ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA7)

Ein Überschreiten der Baugrenze ist durch nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände zulässig.

3.1.4 Standorte für Rampenanlagen zu Tiefgaragen (WA1 bis WA7)

Überschreitungen der geltenden Baugrenzen durch Rampenanlagen zu Tiefgaragen einschließlich ihrer Absturzsicherungen und Überdachungen sind ausnahmsweise bis zu 4,0 m zulässig.

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

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

4.1.1 Abstände

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

4.1.2 Grundflächengröße

Die Grundfläche von Nebenanlagen in Form von Schuppen, Gartenhäuser oder Vergleichbarem darf insgesamt maximal 3 m² + 1 m² je angefangener 100 m² Grundstücksfläche betragen. Das Höchstmaß dieser Nebenanlagen wird dabei im Einzelnen auf 15 m² beschränkt.

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

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze (ohne Seitenwände) und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen oder unterirdisch zulässig.

Vor überdachten Stellplätzen und Garagen, ausgenommen der unterirdischen Garagen, 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. Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

7. Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie *(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)*

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu errichten. Die Pflicht gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes.

8. Immissionsschutzmaßnahmen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

8.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) wie folgt $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Isophon-Linien im Plan) L_a in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	$K_{Raumart}$ = 30 dB	$K_{Raumart}$ = 35 dB
60	30	30
61	31	30
62	32	30
63	33	30
64	34	30
65	35	30
66	36	31
67	37	32
68	38	33
69	39	34
70	40	35
71	41	36
72	42	37
73	43	38
74	44	39
75	45	40
76	46	41
…	…	…
…	…	…

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Isophon-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophon-Linien ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen.

Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Außenwohnbereiche sind im Bereich mit Beurteilungspegeln tagsüber von > 62 dB(A) nicht zugelassen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)*

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

Für Flächen, die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, sind ausschließlich gebietseigene (autochthone) Gehölze 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 VII. Artenliste.

9.2 Anforderungen an die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2.1 Pflanzqualität

Die Pflanzqualität muss den aktuell geltenden Bestimmungen der TL-Baumschulpflanzen (technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen) bzw. den Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Bäume sind anzupfählen (Doppelpfahl mit Querlattung und Bindung aus Kokosmaterial) und mit Wildverbissschutz zu versehen. Zu verwenden sind standortgerechte Gehölze. Alle festgesetzten Anpflanzungen nach 8.2 und 8.3 dieser Festsetzung sollen entsprechend den Empfehlungen der beigefügten Artenliste ausgeführt werden. Die entsprechenden Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.2 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. 3x 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.

-Schnitthecken: 100 - 150 cm Höhe (je nach Art und Sorte), mind. 2 x verpflanzt ohne Ballen. Pflanzabstand in der Regel 3 Stück pro laufender Meter.

9.2.3 Verschattungsanforderungen

Vor Süd-, Ost- und Westfassaden haben Bäume folgende Abstandserfordernisse einzuhalten:

	Bis 3,0 m Wandhöhe	von einschließlich 3,0 m bis 6,0 m Wandhöhe	über 6,0 m Wandhöhe
Baum 1. Ordnung	34,0 m	30,0 m	26,0 m
Baum 2. Ordnung	20,0 m	18,0 m	14,0 m
Baum 3. Ordnung	8,0 m	5,0 m	keine m

Die Wandhöhen definieren sich als das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die niedrigste Wandhöhe maßgebend.

9.3 Anpflanzfestsetzungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

9.3.1 Baugebiete

Auf den Wohnbauflächen WA 1 bis WA 5 und WA 7 ist zu pflanzen:

- unter 400 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung,

- von einschließlich 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung,

- über 600 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung zuzüglich je weiterer 200 m² ein Baum 2. Ordnung.

Auf der Wohnbaufläche WA 6 ist zu pflanzen:

- je angefangene 135 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung.

9.3.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“

In der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

9.3.3 Ver- und Entsorgungsflächen

Versorgungsfläche - Wärmeversorgung und Elektrizität

Die zusammenhängende Versorgungsfläche für „Wärmeversorgung“ sowie für „Elektrizität“ ist mit einer Schnitthecke von 1,80 m Höhe auf 1,0 m Breite einzugrünen. Die Eingrünung darf im Ein- und Ausfahrtsbereich auf einer Länge von bis zu 6,0 Metern unterbrochen werden. Im Bereich der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Heckenhöhe auf 0,80 m Höhe zu begrenzen.

Entsorgungsflächen - Versickerungsmulde

Die Versorgungsflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind mit einer Schnitthecke von 1,80 m Höhe auf 1,0 m Breite einzugrünen. Die Eingrünung darf auf einer Länge von bis zu 4,0 Metern für den Zweck einer Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich unterbrochen werden.

9.3.4 Dachbegrünung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Für Gebäude

Bei der Errichtung von Dächern mit maximal 15° Dachneigung sind die Dachflächen in der Größe von mindestens 60 % der Gebäudegrundfläche zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Vegetationsschicht von mind. 6 cm zzgl. Drainschicht herzustellen.

Für Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung genutzt werden, mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationsschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

10. Zuordnungsfestsetzung externe Ausgleichsflächen *(§ 9 Abs. 1a BauGB)*

Der erforderliche externe Ausgleich des Defizits von 11.026 Ökopunkten erfolgt durch Zuordnung zu den Sammelausgleichsflächen:

- Sammelausgleichsfläche Hagwinkel II: 8.700 Ökowertpunkte
  Auf der Fläche Gemarkung Neersen, Flur 3, Flurstück 6 ist auf einer Intensivwiese auf 2.900 m² eine Nasswiese mit Teich/ Senke hergestellt worden.
- Sammelausgleichsfläche Hagwinkel III: 2.326 Ökowertpunkte
  Auf der Fläche Gemarkung Neersen, Flur 3, Flurstück 6 ist auf einer Intensivwiese und einem Intensivacker auf, 582 m² eine Feucht-/ Nasswiese mit temporär wasserführender Senke hergestellt worden.

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 Wohngebiete

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen muss ab einer zweigeschossigen Bauweise das oberste zulässige Nichtvollgeschoss straßenseitig um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Vorbauten wie z.B. Balkone oder Erker sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand je Geschoss in Anspruch nehmen, nicht mehr als 2,0 m vor die Außenwand vortreten und mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände dürfen bis zu 1,5 m vor der Außenwand hervortreten.

Freistehende (fest installierte) Werbeanlagen sind unzulässig. An den Gebäuden dürfen Werbeanlagen maximal eine projizierte Grundfläche von 1,5 m x 1,5 m, eine maximale Höhe der unteren Kante der Werbeanlage von 5 m und keine beleuchteten Elemente aufweisen.

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

2.1 Wohngebiete

2.1.1 Stellplätze

Stellplätze können auch als überdachte Stellplätze (ohne Seitenwände) mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden.

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind die Stellplätze 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.

2.1.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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.

2.1.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

2.1.4 Oberirdische Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze

Oberirdische Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind, ausgenommen von Zufahrten, mit einer Hecke von 0,8 m Höhe einzugrünen.

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

3.1 Wohngebiete

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

- Hecken, Zäune und Mauern bis 0,80 m Höhe.

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

- Hecken bis 1,80 m Höhe, Bei Anpflanzung ist eine Mindesthöhe von 1,25 Metern je Pflanze einzuhalten

- Zäune bis 1,80 m Höhe mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m² Zaunfläche und im Verbund mit einer mindestens gleich hohen Begrünung. Bei Anpflanzung der Begrünung ist eine Mindesthöhe von 1,25 Metern je Pflanze einzuhalten.

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

Flechtzaunelemente bzw. Doppelstabmatten mit Zaunfolien aus Kunststoff sind nicht zulässig.

IV. Weitere nach Landesrecht begründete Festsetzungen *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 und Abs. 2 LWG)*

1. Beseitigung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen

Das im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken mittels einer geeigneten Versickerungsanlage (Mulde, Rigole, Mulden-/Rigolenkombination) dem Grundwasser zuzuführen.

V. Nachrichtliche Übernahmen *(§ 9 Abs. 6 BauGB)*

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet ist der geologischen Untergrundklasse T und der Erdbebenzone 1 der Bundesrepublik Deutschland zuzuordnen. Auf die DIN 4149:2005 („Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“) und die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2. Wasserschutzzone

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

3. Kindertagesstätte

Angrenzend zum Plangebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 46 S - westlich Willicher Straße -. Dort wird ein Standort für eine Kindertagesstätte entwickelt.

VI. Hinweise

1. Flugverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 2.880 m nordöstlich des Flughafenbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach im Bereich von Ein- und Ausflugstrecken für den Sichtflugverkehr innerhalb von dessen Kontrollzone. Mit an- und abfliegendem Sichtflugverkehr und möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

2. Grundwasser

Aufgrund von möglichen Grundwasserbelastungen im Plangebiet ist eine erlaubnisfreie Nutzung des Grundwassers nicht zulässig.

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

3. Niederschlagswasser

Bezüglich der Niederschlagentwässerung wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998)
- Die Anforderungen an die Niederschlagentwässerung im Trennverfahren (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004)

4. Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht

Aufgrund der textlichen Festsetzung (IV 1.) zur *Beseitigung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen* werden die privaten Grundstücksflächen gemäß § 49 Abs. 4 S. 1 LWG NRW von der Abwasserüberlassungspflicht freigestellt.

5. Höhenbegrenzung aufgrund der Flugsicherung der Bundeswehr

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 NRW unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband anzuzeigen. Auf das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 DSchG NRW und die Kostentragung nach §29 DSchG NRW wird hingewiesen.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Planbereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage).

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 Kampmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

8. Landstraße L 382

Entlang der Landesstraße besteht eine Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW). Die Schutzzone ist im Plan eingetragen.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße

a. dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen.

b. sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landestraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c. bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

9. Vorsorgender Bodenschutz im Rahmen der Bauleitplanung

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

Zu Beginn der Baumaßnahme sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden (Bodenverdichtung und Strukturzerstörung vermeiden).

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Auf- und Abtrag, kein Befahren).

Es wird auf die Empfehlungen des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Bauphase: Bodenschonende Baumaßnahmen hingewiesen.

In Bereichen, in denen keine Bebauung/Versiegelung vorgesehen ist, ist der Boden in der Bauphase zu schützen, indem

- Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen (geringere Mietenhöhen, Baustraßen, witterungsangepasstes Bauen) zu verhindern sind,
- das Befahren von ungeschütztem Oberboden oder abgelagertem Boden zu vermeiden ist und

Ober- und Unterboden sind zur späteren Verwendung getrennt zu lagern und ggf. in ihrer ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubringen. Unvermeidbare Verdichtungen sind nach Beendigung des Vorhabens aufzulockern, Fremdkörper sind zu beseitigen.

10. Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

11. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für vorhandene Arten

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für vorhandene Arten:

1.) Beginn der Baumaßnahme einschließlich Bodenarbeiten vor der Brutzeit, damit es nicht zu unbeabsichtigten Störungen während der Brutzeit kommt und Vögel rechtzeitig vor der Brut einen anderen Brutplatz aufsuchen können
2.) Einhaltung allgemeiner Arbeitszeiten zwischen 8.00-18.00 Uhr
3.) Einhaltung der TA Lärm
4.) Erhalt aller in der Nähe stehenden Bäume und Schutzmaßnahmen für Bäume, Beachtung der DIN 18920 ZTV Baum, RAS-LP 4, FGSV 1999;
5.) Berücksichtigung eines Verbindungskorridors zwischen den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und der Grünanlage Hellenbroich möglichst im Bereich der östlich an das Plangebiet grenzenden Hausgärten. Um eine hohe Durchlässigkeit zu gewährleisten ist auf eine Einzäunung im Süden und im Norden zu verzichten
6.) Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung mit warmweißen Leuchtmitteln mit max. 3000 Kelvin insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und freier Landschaft.
7.) Artenreiche Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit heimischen Gehölzen und Verwendung von heimischen Saatgut
8.) Extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen
9.) Pflanzgebote im Bereich der Wohnbau- und Verkehrsflächenflächen

12. Ver- und Entsorgungsanlagen

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV (Ausgabe 2023) wird hingewiesen.

13. 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.

Verfahrensvermerke

VERMESSUNGS- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS
1. DIE DARSTELLUNG DES -GEGENWÄRTIGEN- ZUSTANDES RICHTIG IST UND MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT. (STAND: 24.01.2023)
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

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394,

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)."

GEMEINDEORDNUNG - GO NRW

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes G vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490),

Bebauungsplan Nr. 45 S
- Fontanestraße -

Entwurf zur Offenlage