Stadt Willich

Stadtplanung

B e b a u u n g s p l a n N r . 41 S

- Jahnstraße -

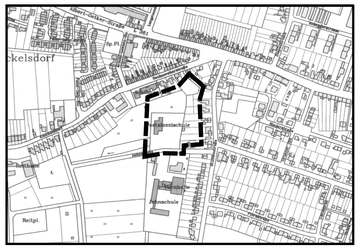
Stadtteil Schiefbahn

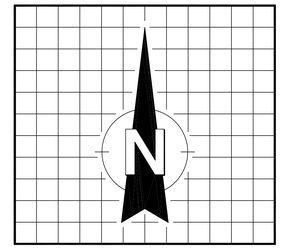
Gemarkung: Schiefbahn

Flur: 21

0 10 20 30 40 50

Maßstab 1 : 500





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

WH_{max}=41,5m — Wandhöhe in m über der mittleren Höhe des Meeresspiegels als Höchstmaß

FH_{max} 47,5m — Firsthöhe in m über der mittleren Höhe des Meeresspiegels als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

Grünflächen

Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Go — Garagen

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zu Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (hier: Aufschüttung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GD 30°-45° — Geneigtes Dach mit Mindest- und Höchstneigung

Hinweise

Empfohlene neue Grundstücksgrenzen

Empfohlene Unterteilung der Verkehrsflächen (z.B. öffentl. Stellplätze/Straßenbegleitgrün)

z.B. 36.6 — Eingemessene Geländehöhen

z.B. 37.1 — Geplante Straßenhöhen

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

Übersichtsplan 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

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)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind *(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 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 mittleren Höhe des Meeresspiegels (NN) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig).
Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe des Meeresspiegels (NN) und der Oberkante des Dachfirstes.

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)
Die rückwärtigen Baugrenzen können zur Errichtung von Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten 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 seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 f für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) BauNVO sind allgemein zulässig.

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

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Der Bedarf an Garagen und Stellplätzen ist auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erfüllen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m nachzuweisen. Die Stellplätze und Garagen haben zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m auf den Flurstücken 189,209 und 210 gilt für die Anlieger und die Versorgungsträger.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft ist eine Ausgleichfläche entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan anzulegen und zu erhalten. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffen erfolgt ebenfalls entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

7.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu realisieren, Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken zu pflanzen:
- bis 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum, alternativ zwei kleinkronige Laubbäume bzw. zwei Obstbaumhochstämme
- über 600 m² Grundstücksfläche je weitere 100 m² ein kleinkroniger Laubbaum bzw. ein Obstbaumhochstamm.
Alternativ können anstelle der Bäume auch Schnitthecken angepflanzt werden, die Berechnungsgrundlage dazu ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im öffentlichen Straßenraum sind mind. 5 Stck. großkronige Laubbäume (Baumscheibe mindestens 2 x 2 m) zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bzw. der beigefügten Artenliste auszuführen und zu erhalten.

7.2 Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher 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. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Dachaufbauten, -einschnitte und -gauben, Überschneidungen der Wandhöhen und Zwerchgiebel sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und einer Einzelbreite von max. 3,50 m zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Überschneidungen der Wandhöhen und Zwerchgiebel eines Gebäudes insgesamt darf nicht mehr als 50 % der jeweiligen Hausbreite betragen.
Dächer von Nebenbaukörpern, Nebenanlagen, Wintergärten und Garagen dürfen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach ausgeführt werden.

2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)
Stellplätze können auch als Carports mit Rankgerüst oder begrünten Dach errichtet werden.
Der Zwischenraum von Garagen und Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie ist einzugrünen soweit er nicht für Zugänge oder Zufahrten benötigt wird.
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 zur max. Höhe der Abfallbehälter.

3. Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)
Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis max. 0,60 m Höhe in Form von Hecken, Zäunen mit senkrechter Lattung und Mauern zulässig.
Ausnahmsweise können dort, wo die Terrassenseite des Wohngebäudes einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen und Zäunen im Verbund mit einer mindestens gleich hohen Begrünung zugelassen werden.

Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen oder Zäune im Verbund mit einer mindestens gleich hohen Begrünung bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

III. Hinweise

1. Stellplatznachweis
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Nachweis von 2 Stellplätzen pro Einfamilienhaus und 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern gefordert. Der Stauraum vor Garagen darf als Stellplatz genutzt werden.

2. Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Krefeld II innerhalb der in Aussicht genommenen Festsetzung als Wasserschutzzone III B.

3. Lärm- und Geruchsbelästigungen
Von dem ca. 220 m südwestlich des Plangebiets liegenden Grundstück der Mischwasserbehandlungsanlage „Hessenbende" können bei ungünstiger Wetterlage geringfügige Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

4. Flugärm
Das Plangebiet liegt ca. 2200 m nordöstlich des Flughafenbezugspunktes (FBP) des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Es muss mit Beeinträchtigungen durch Flugärm gerechnet werden.

Artenliste (Empfehlung)
Die Pflanzqualität muß den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
Bäume müssen mindestens 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm hoch sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 14 -16 cm aufweisen .
Obstgehölze müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 10 -12 cm aufweisen.
Schnitthecken pflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt und 125 -150 cm hoch sein, 3 Pflanzen pro lfm.
Sträucher für freiwachsende Hecken müssen mindestens 2 x verpflanzt und 125 -150 cm hoch sein, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	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 petrea	Trauben-Eiche
Fagus sylvatica	Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstgehölze

Apfelsorten:	Birnensorten:	Kirschsorten:	Pflaumensorten:
Roter Berlepsch	Clapps Liebling	Große schwarze Knorpelkirsche	Bühler Frühzwetsche
Rheinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Schneiders späte Knorpelkirsche	Wagenhalms Frühzwetsche
Rheinischer Krummstiel	Gute Graue	Hedelfinger Riesenkirsche	Große grüne Reneklode
Rheinische Schafsnase	Köstliche von Charneu	Werdersche Braune	Hauszwetsche
Schöner aus Boskop	Neue Pfitzau	Schattenmorelle	Mirabelle von Nancy
Schöner aus Nordhausen			
Dülmener Rosenapfel			Sonstige:
Jakob Lebel			Wallnuß
Kaiser Wilhelm			Edelkastanie
Rote Sternrenette			Aprikosenbaum
Luxemburger Renette			

Sträucher für freiwachsende Hecken

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

Schnitthecken/Bäumen

Ligustrum vulgare	Liguster	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche		

Verfahrensvermerke

PLANVERFASSER: DER BÜRGERMEISTER DER STADT WILLICH - GESCHÄFTSBEREICH STADTPLANUNG -
WILLICH, DEN 15.05.05
I. A.
GEZ. SCHOLEMANN (SIEGEL)
GESCHÄFTSBEREICHSLEITER

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS
1. DIE DARSTELLUNG DES «GEGENWÄRTIGEN» ZUSTANDES RICHTIG IST UND MIT DEM AMTLICHEN KATASTER- NACHWEIS ÜBEREINSTIMMT. (STAND: 08.04)
2. DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
VIERSEN, DEN 13.05.05
GEZ. SIEMES (SIEGEL)

GEMÄß § 2 (1) BAUGB BESCHLOSS DER PLANUNGSAUSSCHUSS DER STADT WILLICH AM 22.04.2004 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES.
WILLICH, DEN 14.02.2006
GEZ. HEYES (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

DER BESCHLUSS DES PLANUNGSAUSSCHUSSES DER STADT WILLICH ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES VOM 22.04.2004 WURDE AM 17.06.2004 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
WILLICH, DEN 14.02.2006
GEZ. HEYES (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

DER PLANUNGSAUSSCHUSS DER STADT WILLICH STIMMTE AM 23.06.2005 DIESEM BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 (2) BAUGB.
WILLICH, DEN 14.02.2006
GEZ. HEYES (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG HAT GEMÄß § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG VOM 22.09.2005 IN DER ZEIT VOM 30.09.2005 BIS 31.10.2005 EINSCHLIEßLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WILLICH, DEN 14.02.2006
GEZ. HEYES (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß §§ 7 UND 41 GO NW IN VERBINDUNG MIT §10 BAUGB AM 24.01.2006 - IN DER DURCH ----- EINTRAGUNG GEÄNDERTEN FASSUNG - VOM RAT DER STADT WILLICH ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
WILLICH, DEN 14.02.2006
GEZ. HEYES (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

GEMÄß § 10 BAUGB IST DER SATZUNGSBESCHLUSS MIT HINWEIS AUF DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM 20.04.2006 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

IN DIESER BEKANNTMACHUNG WURDE EBENFALLS AUF DIE VORSCHRIFTEN DER §§ 44 SOWIE 215 BAUGB HINGEWIESEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT AM 21.04.2006 RECHTSKRAFT ERLANGT.
WILLICH, DEN 26.04.2006
GEZ. HEYES (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
bekannt gemacht am 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Auslegungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
bekannt gemacht am 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zum Auslegungsbeschluss gültigen Fassung.

LANDESBAUORDNUNG - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
bekannt gemacht am 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zum Auslegungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991, S. 58).

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

Bebauungsplan Nr. 41 S
- Jahnstraße -

Ausfertigung