stadt willich

ortsteil: schiefbahn

bebauungsplan nr. 27 III S
Nummer

1. ausfertigung

gemarkung: schiefbahn flur: 18 u.20

-kleine frehn-
Bezeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten
Die im allgemeinen Wohngebiet unter § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Wandhöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der an der Grundstücksfläche angrenzenden Verkehrsfläche, ohne Randabschluß und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise "a1" nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Bei Errichtung von Doppelhäusern muß auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei ein Hinrücken von Gebäudeteilen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig ist.
Zulässig ist ebenfalls ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.2 Abweichende Bauweise "a2" nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m zulässig.
Bei Errichtung von Doppelhäusern muß auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei ein Hinrücken von Gebäudeteilen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig ist.
Zulässig ist ebenfalls ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

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

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmen:
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Sichtschutzmauern bis zu einer Länge von insgesamt 3 m (wobei die Höhe, gemessen von der Oberkante Terrasse, höchstens 2,0 m betragen darf) und Pergolen zur Errichtung eines fremder Nicht entgegenen Sitzplätzen, Kinderspielanlagen, Schwimmbecken und Terrassen einschließlich Überdachung zugelassen werden.
Eigenständige Nebenanlagen, wie Geräte-, Kleintier- und Gewächshäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie insgesamt 5 m² Grundfläche pro Grundstück nicht überschreiten und die Firsthöhe nicht höher als 3,0 m ist.

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

5. Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

5.1 Bedarf
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 m nachzuweisen.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 (25 a,b) BauGB

6.1 Pflanzgebote
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind nach folgenden Erläuterungen zu bepflanzen und zu erhalten:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzung entlang der Zuwegung auf den städtischen Grundstück, Flurstück 54, ist mit heimischen, großkronigen Bäumen, Pflanzabstand 20 m, Pflanzqualität 16/18 cm Stammumfang zu bepflanzen, wie z.B. mit Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur).
Die Unterpflanzung hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen, Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100/150 cm hoch, wie z.B. Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare).

Die im Bebauungsplan in Bereich der Baubebauung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Hecken) sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100/150 cm hoch, mit einer Tiefe von 6 m zu bepflanzen, wie z.B. Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare).

Weiterhin sind im Bereich der Baubebauung, südlich der Kleinen Frehn, mindestens 30% der Gartenlandfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen wie oben beschrieben strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten, sowie pro Wohneinheit ein heimischer Laubbaum, wie z.B. Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre).
Mindestens 25% der senkrechten Gebäudewände sind flächendeckt zu begrünen, dazu sind pro 4 lfd. m eine Kletterpflanze, wie z.B. Wilder Wein (parthenocissus quinquefolia oder Pathenocissus tricuspidata), Gemeiner Efeu (Hedra helix), Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt mit Topfballen, anzupflanzen und zu erhalten.

Zufahrten, Wege und Terrassen im privaten Bereich sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

6.2 Pflanzbindungen
Die im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Für abgängige Bäume und Sträucher ist in unmittelbarer Nähe eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
Sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, ausgenommen Nadelbäume, Obstbäume und Hybridpappeln, sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten.

7. Schallschutzmaßnahmen
Für die auf den Flurstücken 40 - 51 neu zu errichtenden Gebäude sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen:
- Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Grundrißausrichtung)
- Festsetzung des Schalldämmaßes an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeteilen, hier: Schalldämmaß - R'werf=30 (südl. Bauzeile)
- R'werf=25 (nördl. Bauzeile)

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
i. V. m. § 81 Abs. 4 BauONW)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer
Bei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Wohngebäuden ist jeweils in der gleichen Neigungsrichtung die einheitliche Dachneigung auszuführen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der in Bebauungsplan festgesetzte Höchstwert maßgebend.
Dachteilschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind mit Einzellängen bis zu 3,0 m zulässig; die Summe der Breiten aller Aufbauten oder Einschnitte eines Gebäudes darf jedoch nicht mehr als 50 % der zugehörigen Dachbreite betragen. Die Dachsiegel der Gebäude sind in einer einheitlichen Farbe auszuführen. Kommt keine Einigung unter den Bauherren zustande, so sind schwarze matte Ziegel zu verwenden.
Dächer von Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

2. Gestaltung der Stellplätze und Garagen

2.1 Stellplätze und Garagen
Garagen und Stellplätze haben zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten, der Zwischenraum ist einzugrünen sowelt er nicht für Zugänge/Zufahrten benötigt wird.

3. Einfriedungen
Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen in Form von Buchen und Zäunen mit senkrechter Latting sowie Hecken im hinterlegenen Zustand bis max. 0,90 m Höhe (gemessen von der Oberkante der an den Grundstücksfläche angrenzenden Verkehrsflächen, ohne Randabschluß) zulässig.
Bei Grundstücksgrenzen, welche nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, werden Einfriedungen in Form von Zäunen mit senkrechter Latting bis Max. 1,80 m Höhe sowie Hecken aus heimischen Gehölzen bis max. 1,80 m Höhe zugelassen. Mauerbegrenzungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,25 m im Verbund mit einer gleichhohen Begrünung.

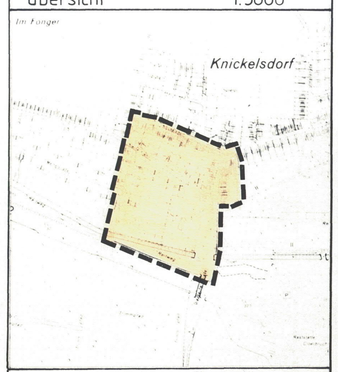
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Beschränkter Bauschutzbereich
Das gesamte Plangebiet liegt im festgesetzten beschränkten Bauschutzbereich gem. § 7 Luftverkehrsgesetz (LufvG), der einen kreisförmigen Bereich mit einem Halbmesser von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt Mönchengladbach erfaßt. In diesem Bereich bedarf die Errichtung von Bauwerken der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, in diesem Fall der Bezirksregierung Düsseldorf.

IV. Hinweise

1. Baulasten
Bei der Errichtung der Gebäude auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind gegenseitige Baulastenerklärungen notwendig.

übersicht 1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
- o,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- zB o,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB
- zB o3 — Abweichende Bauweise (siehe Text)
- Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4, 22 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Go — Garagen
- Andere Nebenanlagen siehe Plan und Text

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Andere Zweckbestimmungen siehe Plan

Ver- und Entsorgungsflächen — § 9 (1) 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Flächen für die Landwirtschaft und Wald — § 9 (1) 18 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Anpflanzen, Pflanzbindungen — § 9 (1) 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 (4) BauGB

Gestalterische Festsetzungen — § 81 BauO NW
- GD — Geneigtes Dach vorgeschrieben
- zB 40-45° — Vorgeschrib. Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze

III. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BauGB
- Leitung mit Schutzstreifen
- Gewässer mit Unterhaltungsstreifen
- Begrenzung der Wasserschutzzone
- Umgrenzung der Fläche des Landschaftsschutzgebietes

IV. Bestandsangaben und Kartensignaturen
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

V. HINWEISE
- Empfohlene neue Grundstücksgrenze

2. Stellplatznachweis
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren wird der Nachweis von 2 Stellplätzen pro Einfamilienhaus und 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern gefordert.

3. Fluglärm
Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen, da der Bebauungsplanbereich unter einer Abflugstrecke des Flughafens Mönchengladbach liegt.

4. Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt teilweise in Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Dardorhöfe, geplante Zone III B.

maßstab 1:500

PLANVERFASSER: DER BÜRGERMEISTER DER STADT WILLICH- ANGEORDNET
WILLICH DEN 22.10.1996
I. A.
AMTSLEITER
STADT WILLICH KREIS VIERSEN

ES WIRD BEKNEINIGT, DAß
1. DIE AUFFASSUNG DES -GEGENWÄRTIGEN- ZUSTANDES RICHTIG IST UND MIT DEN AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBERRINSTIMMT. Stand 10.96
2. DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST
DEN 22.10.96

GEMÄß § 2) BAUGB BESCHLOß DER PLANUNGSAUSSCHUß DER STADT WILLICH AM 24.04.1996 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUNGSPLANES
WILLICH, DEN 24.04.1996
STADT WILLICH KREIS VIERSEN
BÜRGERMEISTER

DER RECHTS DER PLANUNGSAUSSCHUSSES DER STADT WILLICH ZU AUFSTELLUNG DIESES BEBAUNGSPLANES VOM 24.4.1996 WURDE AM 15.08.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMHT.
WILLICH, DEN 16.08.1996
STADT WILLICH KREIS VIERSEN
BÜRGERMEISTER

DER PLANNAUSSCHUß DER STADT WILLICH STIMMTE AM 14.11.96 DEM BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOß ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 (2) BAUGB
WILLICH, DEN 14.11.1996
STADT WILLICH KREIS VIERSEN
BÜRGERMEISTER

DIESER EBUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG HAT GEMÄß § 3 (2) AUS NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG VOM 19.1.96 IN DER ZEIT VOM 30.12.1996 BIS 03.02.1997 EINSCHLIEßLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WILLICH, DEN 04.02.1997
STADT WILLICH KREIS VIERSEN
BÜRGERMEISTER

DIESER EBUNGSPLAN IST GEMÄß §§ 7 UND 41 GO NW IN VERBINDUNG MIT § 10 BAUGB AM 27.02.1997 - IN DER HZH EINTRAGUNG GEÄNDERTEN FASSUNG - HAT DER STADT WILLICH ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
WILLICH, DEN 27.02.1997
STADT WILLICH KREIS VIERSEN
BÜRGERMEISTER

DIESER EBUNGSPLAN HAT MIR GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB VORGEGEN; MIT VERFÜGUNG VOM 26.06.1997 AZ. 35.2-1.2.2.5) HABE ICH -KEINE- RECHTSVERSTÖßE GELTEND GMHT.
DÜSSELDORF, DEN 26.6.97
DIE BEZIRSSIEGIERUNG
IM AUFTRAG
Bezirksregierung Düsseldorf

GEMÄß § 2 BAUGB IST DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS MIT HINWEIS AUF DIE ÖFFENTLICHE AUSEGGG DES BEBAUUNGSPLANES AM 31.07.1997 ORTSÜBLIC KANNTGEMACHT WORDEN.

IN DIESE ÖKANNTMACHUNG WURDE EBENFALLS AUF DIE VORSHPTEN DER §§ 44 SOWIE 215 BAUGB HINGEWIESEN.

DER BEBAUUNGLAN HAT AM 01.08.1997 RECHTSKRAFT ERLANGT.
WILLICH, DEN 1.08.1997
STADT WILLICH KREIS VIERSEN
BÜRGERMEISTER

DIESER ERZEUGNISPLAN IST AUFGESTELLT NACH FOLGENDEN RECHTSVORSCHRIFTEN:

§§ 1 FF DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL. I S 53), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.11.9 (BGBL. I S. 3486)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUTENGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER NEUFASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.01.1990 (BGBL. I S 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVORORDNUNG) VOM 18.12.1990 (BGBL. I S. 58 vom 10.01.1991)

§ 86 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUORDNUNG (BAUO NW) -" VOM 7.03.1995 (GV NW S. 219, BERICHTIGT AM 12.10.1995 (GV NW S. 18)

§§ 7 UND 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHU VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666),

VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEN ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKNNTM. VO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224).

ZU DIESEM BAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.