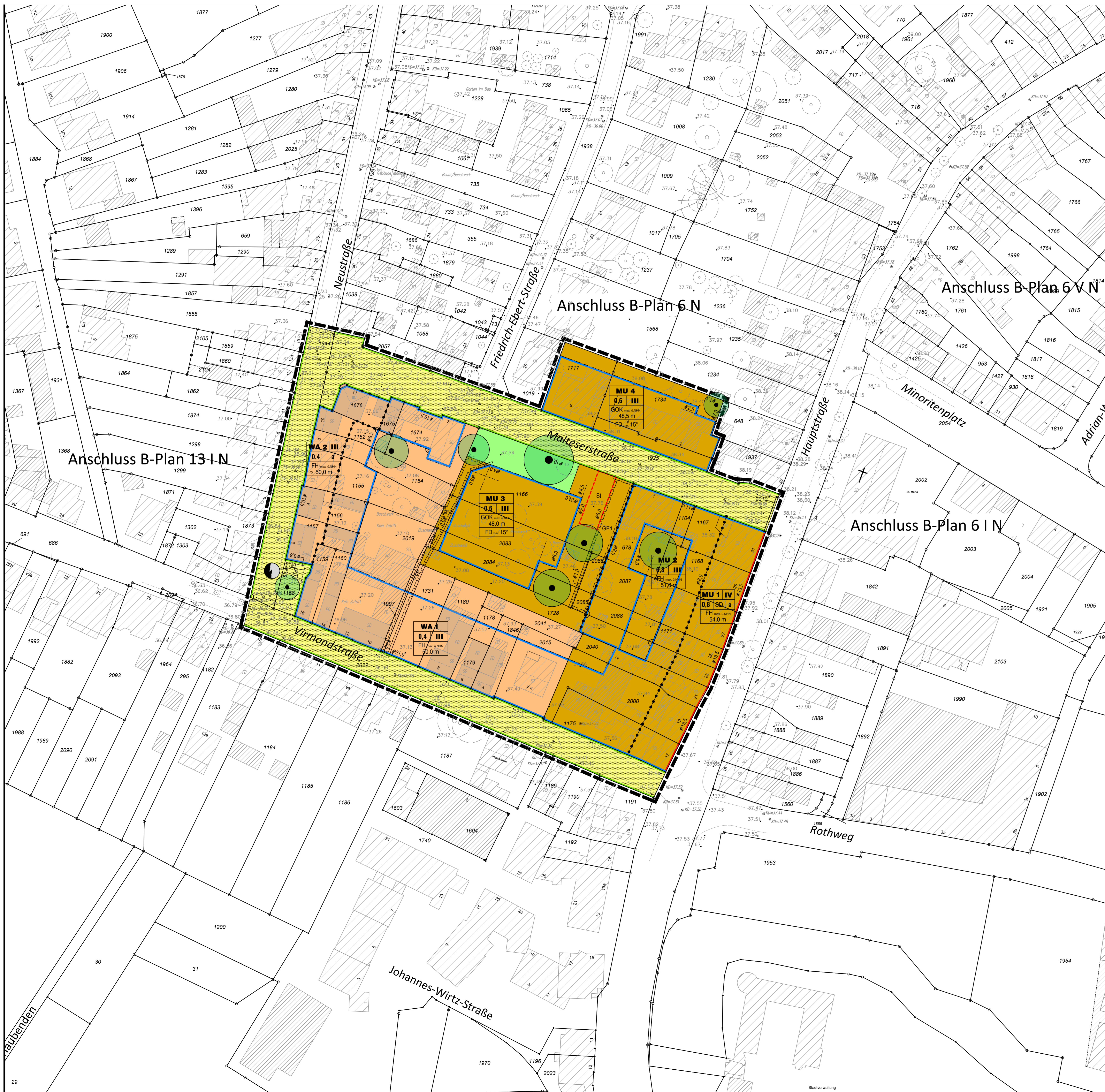
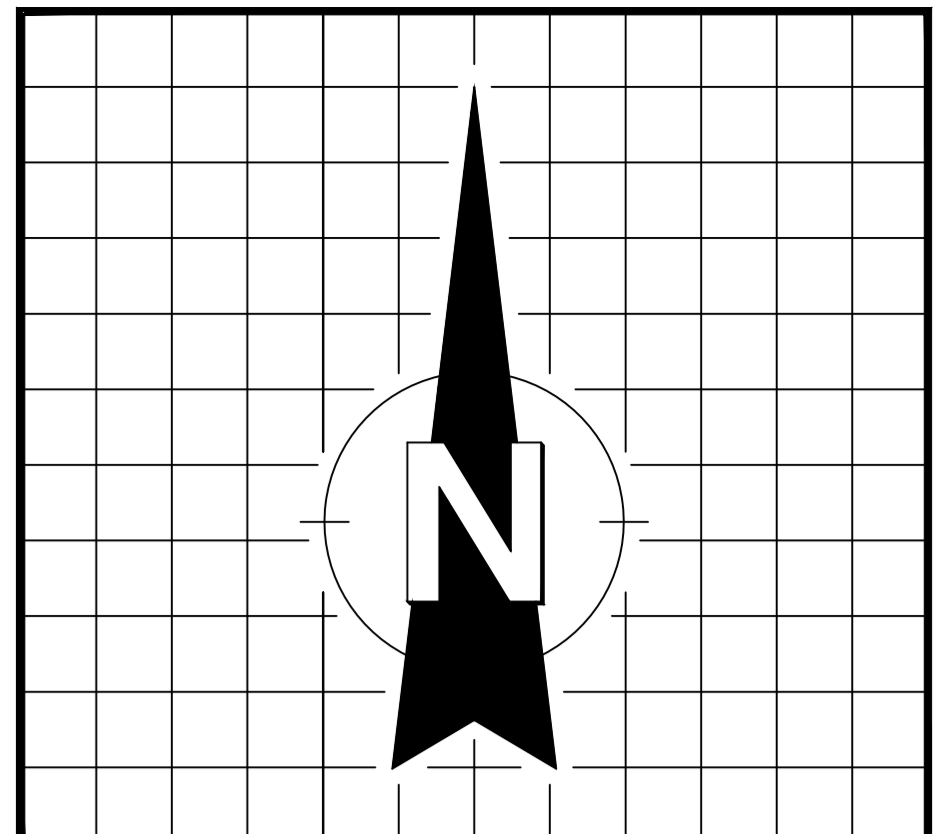
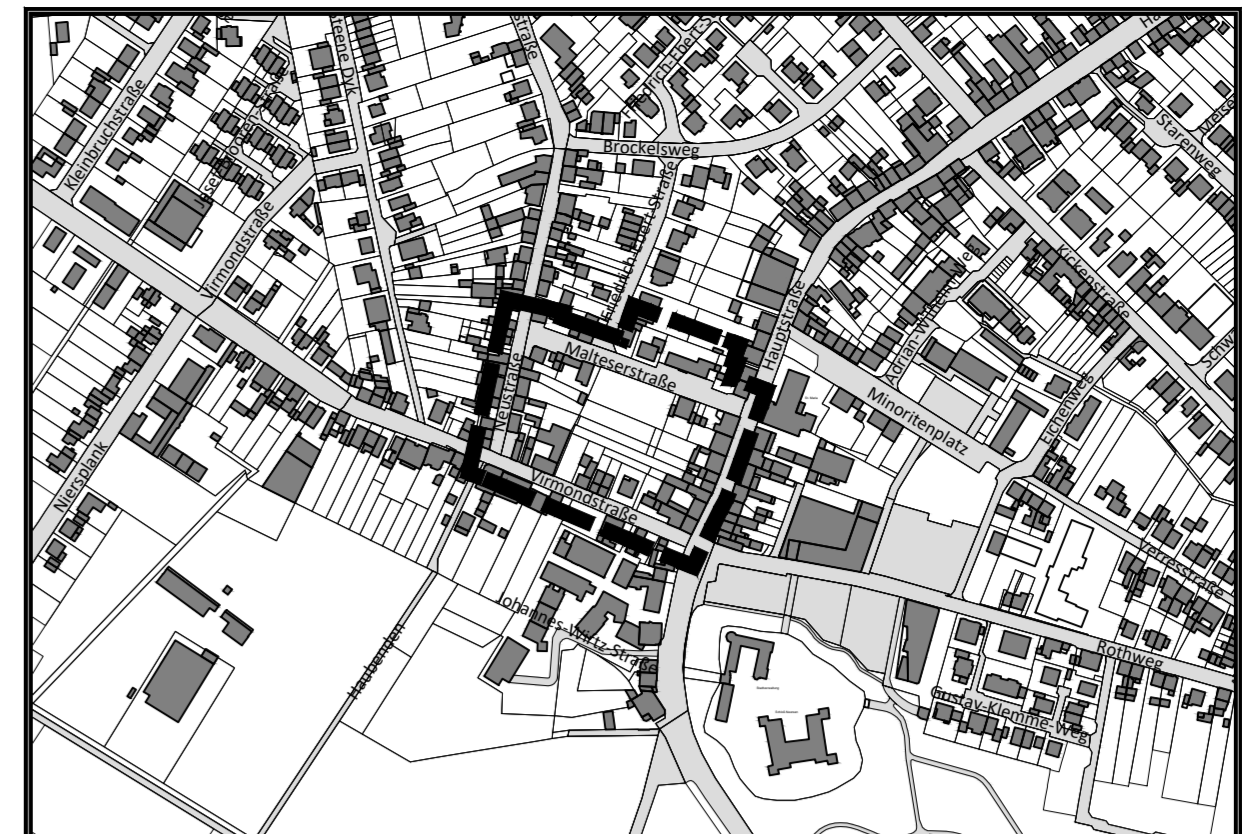


# Bebauungsplan Nr. 6 VI N

## - nördlich und südlich Malteserstraße -



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MU Urbane Gebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- III Grundfläche
- III Maximal zulässige Gebäudehöhe
- III Maximal zulässige Erdhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- a abweichende Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Baulinie

**Verkehrsfahrflächen**

- Stellenverkehrsfläche
- Stellenbegrenzungsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgeräten, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Katasteramt entgegenwirken**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgeräten, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Katasteramt entgegenwirken
- Elektrizität

**Grünflächen**

- Grünflächen öffentlich Zweckbestimmung Grünanlage

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Saltedach
- Dachneigung als Höchstmaß

**Hinweise**

- Eingemessene Höhen
- Aufwendend bedingte Festsetzung entsprechend textlicher Festsetzung II. 10

Weitere Symbole siehe "Zeichenschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen"

### Textteil

#### I. Weiterhin gültige Satzungen/Richtlinien

Die Satzung der Stadt Willich (in Kraft getreten am 18.12.2018) über die Abgrenzung von Stellplätzen gemäß § 48 der BauVO 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.

Die Satzung der Stadt Willich (in Kraft getreten am 08.1995) über die örtlichen Bauvorschriften zur Wahrung der Stadtgestaltung und des kensiedlichen Gepräges in Ortskern Willich Neersen ist weiterhin gültig. Einige in der Satzung getroffene Vorgaben werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 VI N - nördlich und südlich Malteserstraße - ersetzt.

#### II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauVO; V. M. §§ 1 bis 22 BauVO)

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

###### 1.1 Allgemeine Wohngebiete im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

###### 1.2 Urbane Gebiete (§ 9 BauVO)

###### 1.2.1 Ausschuss von Nutzungen im Urbanen Gebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauVO zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ ist gem. § 1 Abs. 4 und 7 BauVO nur im Erdgeschoss des Urbanen Gebietes zulässig. Dies gilt auch für die den Einzelhandelsbetriebe dienenden Funktions- und Nebenanlagen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Bekleidungs- und sonstiger Gewerbebetriebe) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauVO nicht zulässig, sofern und soweit sie dem Glaskasse-, Welt- oder Erdgeschoss zuzuordnen sind.

###### 1.2.2 Ausschuss von Ausnahmen im Urbanen Gebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Die nach § 6 Abs. 3 BauVO zulässigen Nutzungen (Freizeitanlagen, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kombination allgemein zulässig sind und soweit sie dem Glaskasse-, Welt- oder Erdgeschoss zuzuordnen sind sowie Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauVO nicht zulässig, in Ergänzung des Verordnungsgegenstandes ausnahmsweise zulässig.

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

###### 2.1 Höhere bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4; 18 BauVO)

###### 2.1.1 Bebauungsart zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen und -erdböden festgelegt. Die in der Planung festgelegten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meer- oder Normalhöhennull (m. N.) im ausübenden Hauptmeridian 2016.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach bis einschließlich 15 Grad Dachneigung ist die obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Geländeoberfläche. Bei baulichen Anlagen mit Giebel- oder Walmdachneigung ist die obere Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) die obere Schnittkante von 2 Dachflächen maßgebend.

###### 2.1.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen (z. B. Brüstungen oder Solaranlagen) um bis zu 1,5 m zulässig.

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

##### 3. Überbaue Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

###### 3.1 Bauweise (§ 22 BauVO)

Gemäß Artikel 121 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt die abweichende Bauweise: Die abweichende Bauweise ist entsprechend der gesteuerten Bauweise auszuführen. Die Gebäude auf Grundstücken mit Grundfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> sind in der Regel als Einfamilienhäuser zu errichten, wenn die Grundfläche des Grundstückes nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> für den bebaubaren Teil des Grundstückes beträgt. Das Höchstmaß dieser Nebenanlagen wird bei Einzelelementen auf 10 m<sup>2</sup> für bebaubare Fläche festgelegt.

###### 3.2 Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (§ 9 Abs. 3 Satz 3 BauVO)

Ein Überschreiten der Baugrenze ist durch nicht mehr als 1,5 m vor der Außenwand vorhandene Bauteile wie Gesimse und Dachbänne zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenze durch Vorbauten ist um bis zu 2,0 m zulässig.

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

###### 4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

Im Urbanen Gebiet MU3 haben außerhalb der Baugrenzen folgende Nebenanlagen, ausgenommen der Einfriedungen, zur Straßengrenzung einen Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

###### 4.2 Grundflächenhöhe

Die Grundflächenhöhe von Nebenanlagen in Form von Gebäuden darf insgesamt maximal 3 m + 1 m im anfangsruhenden 10 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen. Das Höchstmaß dieser Nebenanlagen wird bei Einzelelementen auf 10 m<sup>2</sup> für bebaubare Fläche festgelegt.

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

###### 5.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

Stellplätze, überdeckte Stellplätze (ohne Seitenwände) und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Fläche, errichtet zulässig.

###### 5.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

Stellplätze mit Garagen, ausgenommen der unterirdischen Garagen, haben in den Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebieten zur seitlichen Straßengrenzung einen Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

##### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind alle mit der Zweckbestimmung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

##### 7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)

###### 7.1 Anforderungen an die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

###### 7.1.1 Quantität

Die Pflanzqualität muss den aktuell geltenden Bestimmungen der TL-Baumschutzplan (technische Lieferbedingungen für Baumpflanzungen) bzw. den Richtlinien für die Planung, die Anpflanzungen und die Überwachung von Baumpflanzungen (2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsplanung, Landschaftsarchitektur, U.L.L.) entsprechen. Bäume sind anzupflanzen (Doppelmaß mit Quantität und Bindung aus Kistenmaterial) und mit Wurzelschutz zu versehen. Zu verzeichnen sind standortgemäß alle festgesetzten Anpflanzungen nach 7.1.2. Dieser Festsetzung sollen entsprechend den Empfehlungen der beteiligten Ämter ausgeführt werden. Die entsprechenden Anpflanzungen sind zu pflegen und standortgemäß zu erhalten.

###### 7.1.2 Mindestanforderungen

- Bäume der 1. Ordnung mit einer Endhöhe > 20 m; Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 16-18 cm, mind. 3 x verpfänd. Pflanzabstand in der Regel mind. 30 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 verpfänd. Pflanzabstand in der Regel mind. 5 m untereinander.
- Bäume der 3. Ordnung und Zierbäume mit einer Endhöhe > 10 m; Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 12-14 cm, mind. 3 x verpfänd. Pflanzabstand in der Regel mind. 5 m untereinander.
- Sträucher: 100 - 150 cm Höhe (je nach Art und Sorte), mind. 2 x verpfänd. ohne Ballen, Pflanzabstand in der Regel 1,5 m untereinander in Gruppen von 3-5 Pflanzen je Art und Sorte.
- Strauchhecken: 100 - 150 cm Höhe (je nach Art und Sorte), mind. 2 x verpfänd. ohne Ballen, Pflanzabstand in der Regel 3 Stück pro laufender Meter.

###### 7.2 Anpflanzbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)

###### 7.2.1 Dachbegrünung

Bei der Errichtung von Dächern mit maximal 15 Grad Dachneigung sind die Dachflächen in der Größe von mindestens 50 % der Grundfläche begrünbar zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Vegetationsdecke von mind. 6 cm zugl. Drainschicht herzustellen.

###### 7.2.2 Flächen für Nebenanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO festgesetzte Fläche für Nebenanlagen ist an den der öffentlichen Verkehrsfläche und der mit Geh- und Fahrwegen zu belastenden Flächen nicht zugewandten Seiten mit einer Schnittkante von 1,50 m Höhe auf 1,0 m Breite abzugrenzen.

##### 8. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind pflegen und zu erhalten. Bei naturlichem Abgang (oder Inanspruchnahme von Baufeldern) ist gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

##### 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

Die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Fläche wird zugunsten der Anlieger in den Urbanen Gebieten MU2 und MU3 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Fläche wird zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

##### 10. Aufwendend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)

Die zum Abriss der in der Planung entsprechend markierten Bestandsgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Umbau über den jeweils bestehenden markierten Bestandszustand bis zu 0,8 m zulässig.

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 2 BauVO; V. M. §§ 1 bis 22 BauVO)

#### 1. Außerer Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete

Vorhanden war z.B. Balkone oder Erker sind zulässig, wenn die Höhe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand je Geschosse in Anspruch nehmen und nicht mehr als 2 m vor der Außenwand vorstehen. Vorstehende Bauteile wie Gesimse und Dachbänne dürfen bis zu 1,5 m vor der Außenwand vorstehen.

### Übersichtsplan 1 : 5000

### Verfahrensvermerke

VERMESSUNGS- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHREIBUNG ES WIRD BESCHENKT, DASS:

1. DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG IST UND MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT (STAND: ...)
2. DIE FESTLEGGUNG DER STÄDTLICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENDEUTIG IST: ...

... DEN ...

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUS UND AUSFERTIGUNG DER RAT DER STADT WILICH HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM ... GEMÄß § 10 ABS. 1 BAUGB. I.V.M. § 7 UND 41 GONRW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT WILICH DEN ...

BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB. IST DER SATZUNGSBESCHLUS MIT HINWEIS DARAUF, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER DAZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG UND ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG AB DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGESTELLT WIRD, AM ORTSLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

IN DIESER BEKANNTMACHUNG WERDEN ERFOLGENDS AUF DIE VORSCHRIFTEN DER §§ 4 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4, § 215 ABS. 1 BAUGB. SOWIE § 7 ABS. 6 GONRW HINGEWIESEN.

MIT BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN. ...

WILICH DEN ...

BÜRGERMEISTER

### Bebauungsplan Nr. 6 VI N - nördlich und südlich Malteserstraße - Vorentwurf