

Stadt Willich Stadtplanung	Textliche Festsetzungen 44 I W - südlich Formerweg -	Verfahrensstand Rechtskraft
-------------------------------	---	--------------------------------

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 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe u. Anlagen u. d. besonderen Bedürfnissen u. Eigenschaften (gem. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)

Im mit N 1 bezeichneten Bereich sind nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, die keinem Abstandserfordernis nach dem Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) unterliegen. Ausnahmen sind möglich für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII.

Im mit N 2 bezeichneten Bereich sind Betriebe und Anlagen mit einem Abstandserfordernis zum Wohngebiet von maximal 100 m (Abstandsklasse VII) gemäß nebenstehender Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Ausnahmen sind möglich für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI.

1.1.2 Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (gem. §1 Abs.9 i. V. m. §1 Abs. 5 BauNVO)

- Zentrenrelevanter Einzelhandel

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachstehenden Warengruppen zugeordnet ist:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
3. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
4. Kunst/Antiquitäten
5. Baby-/Kinderartikel
6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
7. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
8. Foto/Optik
9. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
10. Musikalienhandel
11. Uhren/Schmuck
12. Spielwaren/Sportartikel
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Ausnahmen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist.

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

2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO)

Stadt Willich Stadtplanung	Textliche Festsetzungen 44 I W - südlich Formerweg -	Verfahrensstand Rechtskraft
-------------------------------	---	--------------------------------

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Ausnahmen bis zu einer GRZ von 1,0 (100 % Versiegelung) sind in begründeten Fällen aufgrund der Altlastensituation möglich.

2.2 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die untere Bezugsebene zur Ermittlung der Trauf-, Attika- und Firsthöhen wird durch die dem Gebäude am nächsten liegende Höhenangabe (Planungshöhe) des Bebauungsplanes bestimmt.

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Traufhöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Vorderkante der Außenwandfläche als Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig) bzw. dem oberen Wandabschluß.

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Attikahöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante der Außenwandfläche (Attika).

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Firsthöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante des Dachfirstes.

3. Nebenanlagen

3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie in den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, die Kanalschachtbauwerke sind freizuhalten.

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

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, die Kanalschachtbauwerke sind freizuhalten.

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

Als Kompensationsfläche für den Eingriff ist eine Ausgleichsfläche entsprechend dem Umweltbericht zum Bebauungsplan anzulegen und zu erhalten. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffen erfolgt entsprechend der Zuordnung der Ausgleichsflächen.

6. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Für den nördlichen Planbereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuhalten.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in Abhängigkeit vom Sanierungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 W – Stahlwerk Becker - anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 4 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Stadt Willich Stadtplanung	Textliche Festsetzungen 44 I W - südlich Formerweg -	Verfahrensstand Rechtskraft
-------------------------------	---	--------------------------------

Weite Teilbereiche des Geltungsbereiches sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

8.1 Kelleranlagen

Innerhalb der als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereiche wird die Errichtung von Kelleranlagen ausgeschlossen.

Ausnahmen werden auf Nachweis einer betrieblichen Erfordernis und in Abhängigkeit von der lokalen Altlastensituation erteilt.

8.2 Grundwassernutzung

Innerhalb der als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereiche wird jegliche Nutzung von Grundwasser ausgeschlossen.

Ausnahmen werden auf Nachweis der Grundwassersituation erteilt.

II. Örtliche Bauvorschriften (*§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW*)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Den Hauptbaukörpern untergeordnete Bauteile sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und durch Detailausbildungen von der sonstigen Dachform bedingte Abweichungen sind zulässig, soweit sie sich aus der begründeten Gliederung der Baukörper oder aus den Erfordernissen der Haustechnik ergeben und sich in der Dachlandschaft unterordnen.

Die Ausrichtung der Dächer (Hauptfirstrichtung) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung.

Als Dachüberstand wird ein Maximalwert von 0,5 m, gemessen von der senkrechten Schnittebene zwischen äußerer Außenwandfläche und Oberkante Dacheindeckung, festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Sonnenschutzanlagen.

1.2 Fassaden

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, sind mit einem Anteil von mindestens 25 % der Fassadenfläche als rotfarbene Ziegelfassaden auszuführen.

Die Fassaden dürfen einen sichtbaren Materialanteil als Metallfassade (keine Trapezbleche), Holzfassaden und aus Dachdeckungsmaterialien von 10 % nicht überschreiten.

Hinweis:

Es wird empfohlen, als Fassadenoberfläche helle Putzfassaden in Kombination mit Ziegel einzusetzen.

2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen (*§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW*)

Stellplatzflächen und Zufahrten sind zu befestigen, zu versiegeln und zu entwässern.

3. Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)

Hecken

Als Einfriedung sind Heckenanlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Mauern

Als Einfriedung sind Mauern bis zu einer Höhe von 2 m aus Ziegel, ziegelfarbenem Stein und Betonwerk zulässig. Der Abstand von Maueranlagen muß zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

Zäune, Geländer

Industriell hergestellte Zaunanlagen und reine Sicherheitsanlagen sind nur als Bestandteil einer Schutzpflanzung und Heckenanlage zulässig. Der Standort der Anlagen muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens im Maß der Zaunhöhe erfolgen.

Individuell, z.B. als „Lanzengitter“ erstellte Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2 m werden entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze zugelassen.

Zaunmaterialien

Als zulässige Zaunmaterialien werden festgesetzt: Stahl, Aluminium, Draht, Eisengeflechte, Lochgitter, aus Normprofilen zusammengesetzte Anlagen, schmiedeeiserne Anlagen. Blechtafelanlagen und Lochblechtafelanlagen sind mit einem Lochanteil von mindestens 50 % herzustellen.

Sonstige Materialien wie Kunststoff, Holz, Trapezblech, Wellblech und Dachdeckungsmaterialien wie Faserzementwellplatten oder Zinkprofilbleche werden von der Anwendung als Zaunmaterial ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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. 4000 m nöstlich des Flughafenbezugpunktes des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit an- und abfliegendem Sichtflugverkehr und möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.