Textliche Festsetzungen B-Plan 106A – 5. Änderung

1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- 1.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig. Vorhaben mit 800 m² und mehr Verkaufsfläche (Def. gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden) sind nur dann zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird.
- 1.4 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus der Warengruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ nur in Form von Kiosk, Trinkhalle oder (teil-)stationärer Imbissbude ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.6 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten und Spielhallen nicht zulässig.
- 1.7 In den mit WA gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.1 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
GE ¹ 55	40
GE ² 51	36
GE ³ 53	38
GE□ 60	45

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 zu erfolgen.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsver

hältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,j} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach Ziffer 4.5 DIN 45691.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt

$$L_{r,j} \leq 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}) / dB} dB.$$

Wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Gesamtimmissionswert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

2.2 Gliederung des Gewerbegebietes (gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO) mit Hilfe der Abstandsliste 2007 (Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3 –8804.25.1 v. 06.06.2007, MBI. NRW. S.659/MBI. NRW. 283)

2.2.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

In dem Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 sind die in der Abstandsliste 2007 in den Abstandsklassen I bis V, lfd. Nummern 1 bis 160, aufgeführten Betriebsarten und Anlagen und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Mit Ausnahme von Notausgängen sind zur Seite der Wohngebiete keine Türen und Tor Einfahrten gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.2.2 Gewerbegebiet GE 4

In dem Gewerbegebiet GE 4 sind die in der Abstandsliste 2007 in den Abstandsklassen I bis V, lfd. Nummern 1 bis 160, aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig. Mit Ausnahme von Notausgängen sind zur Seite der Wohngebiete keine Türen und Toreinfahrten gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind. Unbedenklich im Hinblick auf den Immissionsschutz ist ein Vorhaben dann, wenn bei der Errichtung über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt und gutachterlich nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft und in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

2.3 Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist für Büroräume und Wohnräume in allen GE- und WA-Gebieten nach DIN 4109 zu führen. Liegen keine aktuellen Erkenntnisse zu dem maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 vor, so sind folgende Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen:

Lärmpegelbereich		
OOOOOOO	III	60 - 65 dB(A)
VVVVVVV	IV	65 - 70 dB(A)
XXXXXXXX	V	70 - 75 dB(A)

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer mit einem Lärmpegelbereich von IV und größer, mit schalldämmenden und evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

Die schalldämmten Lüftungsanlagen sind so auszulegen, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach VDI 2719 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist. Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig.

Es ist zu empfehlen, bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Grundrissplanung so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer zu den der Lärmquellen abgewandten Seiten der Häuser orientiert werden.

3. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. (1) 20 BauGB)

- 3.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Bereiche, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrten dienen, in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine - auszuführen.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen der gewerblichen Grundstücke sind Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur in der Anzahl der an den Betrieb gebundenen Wohnung zulässig.
Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und deren Zufahrten sind zulässig, müssen jedoch in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine - ausgeführt werden.
Garagen sind nur auf den innerhalb des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3.3 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) um höchstens 25 qm je notwendiger Garage bzw. Stellplatz, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Nebenanlagen

1. Begrenzung von Bodenversiegelung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Nebenanlagen

- 1.1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Jedoch sind Anlagen gemäß § 65, Abs. 1 Nr. 1,13, 28, 29, 46 und 49 BauO NW zulässig.
- 1.1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der mit WA gekennzeichneten Fläche sind Garagen, Stellplätze oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf festgeschriebenen Flächen oder in der Anzahl der bestehenden oder errichteten Wohneinheiten auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Textliche Hinweise:

1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

2. Werksverkauf

Die Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), dürfen nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m²) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs muss kleiner sein als der Umsatz des Hauptbetriebs.

3. Altlasten

Bei Baumaßnahmen sind Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen. Niederschlagswasser dürfen auf den Flächen der Altstandorte nicht versickert werden. Eine Versickerung ist nur auf Flächen zulässig, in denen nicht nachteilig veränderte Böden anstehen.

Hinweis:

Die Definition der Sortimente als "zentrenrelevant" und "nahversorgungsrelevant" erfolgt gemäß den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden (Ratsbeschluss: 01.03.2006):

WZ - Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente:

52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke*, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.31.0	Apotheken

zentrenrelevante Sortimente:

52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.45.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmar- ken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig