

Textliche Festsetzungen:

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 mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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), ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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“ in Form von Kiosk und Trinkhalle 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 (insbesondere Spielhallen) nicht zulässig.
- 1.7 In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Baugrundstück stehen, nicht zulässig.
- 1.8 In der mit TF 4 gekennzeichneten GE – Fläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 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)

- 2.1.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII entsprechend der Abstandsliste 2007 unzulässig.
- 2.1.2 Ausnahmen von der Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete nach Abstandsliste gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII Nr. 203-221 zulässig sein, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- 2.2 Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) (Herausgeber Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, „Bewertung von Geruchsimmissionen“ in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008), dürfen die von Anlagen im Gewerbegebiet hervorgerufenen Geruchsemissionen einen Wert von 0,02 relativer Geruchshäufigkeit im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten.
- 2.3 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 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dezember 2006 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) 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
TF ¹	58	42
TF ²	56	39
TF ³	56	39
TF ⁴	61	40

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

- 2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sowie Büroräumen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche bzw. erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w, res}$) erreicht werden:
- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m zur Gerresheimer Straße:

Lärmpegelbereich V bzw. $R'_{w, res} \geq 45$ dB für Wohnräume oder
 $R'_{w, res} \geq 40$ dB für Büroräume

- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 15 m zur Straße „Auf dem Sand“, von 12 m zur Herderstraße, von 6 m zur Stockhausstraße und von 25 m zur Gerresheimer Straße:

Lärmpegelbereich IV bzw. R'w, res ≥ 40 dB für Wohnräume oder R'w, res ≥ 35 dB für Büroräume

- im übrigen Plangebiet:

Lärmpegelbereich III bzw. R'w, res ≥ 35 dB oder R'w, res ≥ 30 dB für Büroräume

Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche entsprechend grafisch dargestellt:

grafische Darstellung	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
WWWWWW	IV	66 - 70 dB(A)
XXXXXXX	V	71 - 75 dB(A)

Die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämm-Maß aufweist. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer mit einem Lärmpegelbereich von IV und größer mit schalldämmenden und eventuell fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 (Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) 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.

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 Nebenanlagen

- 3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen der mit GE - gekennzeichneten Flächen sind Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur in der Anzahl der an den Betrieb gebundenen Wohnungen zulässig.
Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und deren Zufahrten sind zulässig, müssen jedoch in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine - ausgeführt werden.
- 3.2.2 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 BauO NRW zulässig.

4. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)

- 4.1 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Einzelhandelsgeschäftes der Firmengruppe Aldi auf den Flurstücken 822 und 851, alle in Flur 10 der Gem. Hilden bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² (Def. gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden) zulässig.
- 4.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Speditionsunternehmens Horzen auf dem Flurstück 676, in Flur 10 der Gem. Hilden zulässig.
- 4.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Gebäudes Gerresheimer Str. 97 - 103 auf dem Flurstück 823, in Flur 10 der Gem. Hilden 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 und (Alt-) Standorte

Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden:

6471/3 Hi (Freie Tankstelle Herderstraße), 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow) und 6471/9 Hi (ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Denison).
Zusätzlich wird auf folgende Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes hingewiesen:
Key-Fläche: 28232, Flurstück 349
Key-Fläche: 65155, Flurstück 438

Aus diesem Grund muss unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann benachrichtigt werden, sofern zum Beispiel während der Bauarbeiten Ablagerungen oder sonstige augenscheinliche bzw. geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden. An Bau-, Abbruchgenehmigungs- und Nutzungsänderungsverfahren, die auf den genannten und im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls beteiligt werden.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Das Lärmgutachten geht von einer rechnerischen Immissionshöhe von 2,8 m aus.

4.2 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.

5. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweise Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

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, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig