

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und § 7 BauNVO)

- 1.1 Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.3 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Tankstellen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.5 Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellennutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon betroffen sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen.
- 1.6 Sonstige Wohnungen sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Sonstige Wohnungen sind in dem Kerngebiet MK 2 sowie im Gebäude Mühlenstraße 8 ab dem Erdgeschoss zulässig.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.
- 2.3 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die zulässige Wandhöhe (WH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0m Höhe zulässig.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Kerngebiet MK 1 ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Ein- und Ausfahrbereiche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 In dem mit ① gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Einfahrten zulässig.
- 4.2 In dem mit ② gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Ausfahrten zulässig.
- 4.3 In dem mit ③ gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

5. Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur in den überbaubaren Flächen und den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz an Gebäuden

Für die zur Mühlenstraße ausgerichteten Außenfassaden im MK 2 gilt, dass für das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss in einem seitlichen Abstand von 6,0 m von der zukünftigen Tiefgaragenausfahrt Aufenthaltsräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. An den Fassaden in den Kerngebieten, ab denen Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 November 1989

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß erf. R _w , res. in dB	
	Wohngebäude	Bürogebäude
III (3333)	35	30
IV (4444)	40	35
V (5555)	45	40
VI (6666)	50	45

8. Bindungen für Pflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum (Linde) ist im Bestand zu sichern. Sofern der Baum abgängig ist, ist dieser durch einen gleichartigen Baum in der Mindestqualität, Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20/25 cm, zu ersetzen.

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

Werbeanlagen

Für die Westseite der Hochdahler Straße sowie die Fassaden längs des St. Jacobusplatzes innerhalb des Geltungsbereiches ist die Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003 anzuwenden.

10. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Hinweise:

Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ist bei allen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen, bei denen Erdarbeiten zu erwarten sind, zu beteiligen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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