

**Textliche Festsetzungen:****1. Zulässigkeit von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**

- 1.1 In der mit GE gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig.
- 1.2 In der mit GE gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.3 In der mit GE gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
- 1.4 In der mit GE gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**2. Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO**

- 2.1 Die Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO<sub>EH</sub>) ist „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Sport- und Gesundheitsrelevante Nutzungen“.
- 2.2 In der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.
- 2.3 In der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche sind nur Einkaufszentren und Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie sich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe oder auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur unwesentlich auswirken.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse ein entsprechender Nachweis zu führen.

- 2.4 In der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche wird der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente je Einzelhandelsbetrieb auf eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.
- 2.5 In der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche sind als Bestandteil eines Einkaufszentrums selbständige, nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

WZ - Nr. 2003	Bezeichnung
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- 2.6 In der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche sind ausnahmsweise Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
- 2.7 In der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche sind die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume zulässig.

### 3. Maß und Bauweise der baulichen Nutzung sowie Abstandsflächen im Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>)

- 3.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche als unterer Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte max. Wandhöhe die Geländehöhe von 60,00 m ü. NN bestimmt.
- 3.2 Eine Überschreitung der im SO<sub>EH</sub> festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante ist für untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude (Technikaufbauten) in Summe von bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0m Höhe zulässig.
- 3.3 in der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 22 Abs. 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.
- 3.4 Gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen für die baulichen Anlagen in der mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Fläche mit 0,25 Wandhöhe (H gemäß BauO NRW), sie beträgt aber mindestens 3,0 m.

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

- 4.1 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)

In der mit GE gekennzeichneten Fläche sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII entsprechend der Abstandsliste 2007 unzulässig.

- 4.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingenterierung; 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	LEK in dB(A), Tag	LEK in dB(A), Nacht
TF <sup>1</sup>	55	40
TF <sup>2</sup>	60	45
TF <sup>3</sup>	50	35

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 zu erfolgen.

- 4.3 Bei der Nutzung der Anlieferzone für die Einzelhandelsbetriebe entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Flur 46, Flurstück 873 ist in dem Baugenehmigungsverfahren insbesondere der Schutz der wohnlich genutzten Gebäude Walder Straße 95/95A zu berücksichtigen. (siehe textlichen Hinweis Nr. 1)

## 5. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Kronentraufbereich der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen oder Carports ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist die Anlegung von Stellplätzen zulässig, wenn zum Schutz der Wurzelfläche im Einvernehmen mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden Wurzelbrücken oder vergleichbare technische Schutzanlagen errichtet werden und die Versorgung der Bäume mit Wasser und Nährstoffen gesichert ist (ggfs. durch Erweiterung der Baumscheiben an anderer Stelle).

## 6. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a und b BauGB

### 6.1 Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist in den im Bebauungsplan mit GE gekennzeichneten Flächen und auch in den mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichneten Flächen anzuwenden.

### 6.2 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung bzw. wie bei der Festsetzung des Erhalts in diesem Bebauungsplan.

### 6.3 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 (Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr. 293/4)“, Ausgabe 1999 (Fundstelle: FGSV-Verlag GmbH) zu schützen. Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden anzuzeigen. Für einen gefällten Baum ist ein Baum der gleichen Art, wie der gefällt, in der Mindestqualität Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm als Ersatz an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist unmittelbar nach der Fällung auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr).

### 6.4 An den dargestellten Standorten sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde), Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20, zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan dargestellten anzupflanzenden Bäume auf dem Grundstück Flur 46 Flurstück 873 sind spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan dargestellten anzupflanzenden Bäume auf dem Grundstück Flur 46 Flurstück 796 sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Frühjahr oder Herbst nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen.

- 6.5 Je 5 Stellplätze sowie gemäß Planzeichen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3xv mit Drahtballierung, STU 18-20 cm) entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern:

Acer platanoides -	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus –	Bergahorn
Acer campestre -	Feldahorn
Corylus colurna –	Baumhasel
Fagus sylvatica -	Rotbuche
Quercus petraea -	Traubeneiche
Tilia platyphyllos –	Sommerlinde
Tilia cordata –	Winterlinde

Im Bereich der Stellplätze sind auch Zuchtformen der vorgenannten Arten zulässig.

## 7. Grenzeinfriedung

- 7.1 Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW dürfen Grenzeinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und an den öffentlichen Grünflächen nur bis zu 2,0 m Höhe über der Geländeoberkante errichtet werden.  
Bei allen Verkehrsanbindungen – Zufahrten wie Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen ausreichende Sichtweiten (Sichtdreiecke) freizuhalten und an diesen Stellen müssen Einfriedigungen kleiner als 1,0 m sein.  
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen.  
Die Einfriedigungen sind auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

## 8. Allgemeiner Klimaschutz

- 8.1 Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Gebäude bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten sind, dass die Gebäude einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) aufweisen, der – nach den Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) berechnet – den eines in der EnEV definierten Referenzgebäudes und die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche ( $U_{\text{mittel}}$ ) nicht überschreiten darf.

## Textliche Hinweise:

1. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit sind laut Empfehlung des Lärmgutachters folgende Maßnahmen erforderlich:
  - Ein- und Ausfahrt des Lkw von/nach Norden über den Mühlenbachweg. Dazu muss der Lkw rückwärts bis zur Entladezone des Discounters einfahren.
  - Das Rückfahrsignal des Lkw ist abzustellen.
  - Einhausung des Anlieferbereichs des Discountermarktes, es werden folgende Maße zu Grunde gelegt: Länge 22 m, Breite 5,5 m, Höhe 5 m.
  - Nur Einsatz von lärmarmen Lkw während der Nachtzeit.
  - Der Schalleistungspegel der Kühlaggregate der Anlieferfahrzeuge darf nachts LW  $\leq 93$  dB(A) nicht überschreiten (z. B. elektrische Aggregate).
  - Maximale Dauer des Einsatzes von Kühlaggregate der Anlieferfahrzeuge im Stand: 5 Minuten

## 2. Altlasten und (Alt-) Standorte

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

- 6670/3 Hi 1: ehemaliges Betriebsgelände der Gießerei Gerwin (bisher nur nachrichtlich erfasst)
- 6670/5 Hi 1: ehem. Tankstelle Walder Straße.

Aus diesem Grund muss unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann benachrichtigt werden, sofern zum Beispiel während der Bauarbeiten Altablagerungen 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.

## 3. 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 Täschnnerwaren
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