Textliche Festsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht-störende Handwerksbetriebe (Anlagen nach § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften (Anlagen nach § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.5 Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
Jedoch sind Anlagen gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1, 13, 28, 46 und 49 BauO NRW zulässig.
- 1.6 Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen unzulässig.

2. Fläche für den Gemeinbedarf

Die für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Plandarstellung kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen; hier: dem Wilhelm-Fabry-Museum inklusive der Alten Kornbrennerei und den dazugehörigen Außenanlagen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 und gemäß 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, zu schützen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

Ausgenommen hiervon sind die zum temporären Erhalt gekennzeichneten Bäume. Diese dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen und bei Inanspruchnahme des Baurechtes ohne Nachpflanzung gefällt werden.

Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

Sämtliche Pflegearbeiten an den zu erhaltenden Bäumen sind vor Durchführung der Pflege mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

[Fundstelle DIN 18920: Beuth-Verlag; Fundstelle RAS-LP: FGSV-Verlag]

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 4.1 An den im Bebauungsplan mit XXX, OOO, ~~~ und VVV gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1998) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:

	Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart:	
			erf. R _{w, res.} des Außenbauteils in dB	
			Wohnungen (o.ä.)	Büro (o.ä.)
VVV	III	61 - 65	35	30
~~~	IV	66 - 70	40	35
OOO	V	71 - 75	45	40
XXX	VI	76 - 80	50	45

Bei gewerblich genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro, oder ähnlich) sind an den Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, keine technische Vorkehrungen / bauliche Maßnahmen vorzusehen.

- 4.2 Ab einschließlich Lärmpegelbereich III sind bei zum Schlafen geeignete Räumen und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster zur lärmzugewandten Gebäudeseite (Gebäudefassaden ab Lärmpegelbereich III) aufweisen, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987, einzubauen. Für Büros und andere schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind solche Anlagen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV einzubauen, falls die Räume ausschließlich Fenster zur lärmzugewandten Gebäudeseite (Gebäudefassaden ab Lärmpegelbereich III) aufweisen. Auf den textlichen Hinweis Nr. 6 wird verwiesen.
- 4.3 Bis zum Bau des schützenden Baukörpers auf den Grundstücken Benrather Str. 24 / Ellerstraße 1a (Museumsneubau) wird festgelegt: An den im Bebauungsplan mit den Lärmpegelbereichen IV und höher gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen, die einem Lärmpegelbereich der zur Straße orientierten Fassade abzüglich 10 dB(A) entsprechen.
- 4.4 Von den Festsetzungen 4.1 bis 4.3 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper oder Abschirmwänden (und ähnliches) geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten als in den zeichnerischen Festsetzungen vorgegeben werden.

- 4.5 Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze Poststraße 2 / Poststraße 6 ist als Wandscheibe mit einer Höhe von 2 m über der Fahrbahnoberfläche der privaten Wegefläche zu errichten. Die Wandscheibe muss mindestens als einseitig „absorbierende Lärmschutzwand“ mit einer Schallabsorption an der lärmzugewandten Seite von $DE = -4 \text{ dB(A)}$ gemäß RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (S. 20 Tab. 7) ausgeführt werden.
- 4.6 Bei Garagen-Neubauten müssen nachweislich geräuscharme Torkonstruktionen verwendet werden.

[Fundstelle DIN 4109 und VDI 2719: Beuth-Verlag]

[Fundstelle RLS 90: FGSV Verlag]

5. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 Abs. 1 Nr.1 BauONW)

Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Die Hauptbaukörper sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von $35^\circ - 45^\circ$ auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50 % der Trauflänge betragen.

Textliche Hinweise:

1. Die Gebäude Benrather Straße 32 und 34 liegen im Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung Benrather Straße vom 14.10.1987. Die Fassaden der Gebäude sind zu erhalten, da sie für den Denkmalsbereich prägend sind.
2. Die Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen kann im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden, vorgenommen werden.
3. Pflanzliste:

Bäume, standortgerecht:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x v, mDb, STU 18-20

- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
- Quercus rubra	Rot-Eiche
- Tilia cordata	Winter-Linde
4. Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.
  5. Für Gebäudefassaden mit der Ausweisung „Lärmpegelbereich VI“ ist bei einem Fensterflächenanteil von 30 % und mehr der Einbau von Verbundfenstern bzw. Kastenfenstern erforderlich.
  6. Grundsätzlich wird empfohlen, ruhebedürftige Räume – insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer – auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7. Bei Baumaßnahmen auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Grundstücksbereichen ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.
Die Altlastenverdachtsflächen haben die Bezeichnungen 6470/16 Hi (Benrather Straße 34) und 6470/17 Hi (Benrather Straße 32/Fabry-Museum).