

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

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

5. 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.

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

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

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

Werbeanlagen

Für die Westseite der Hochdahler Straße 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.

8. 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.