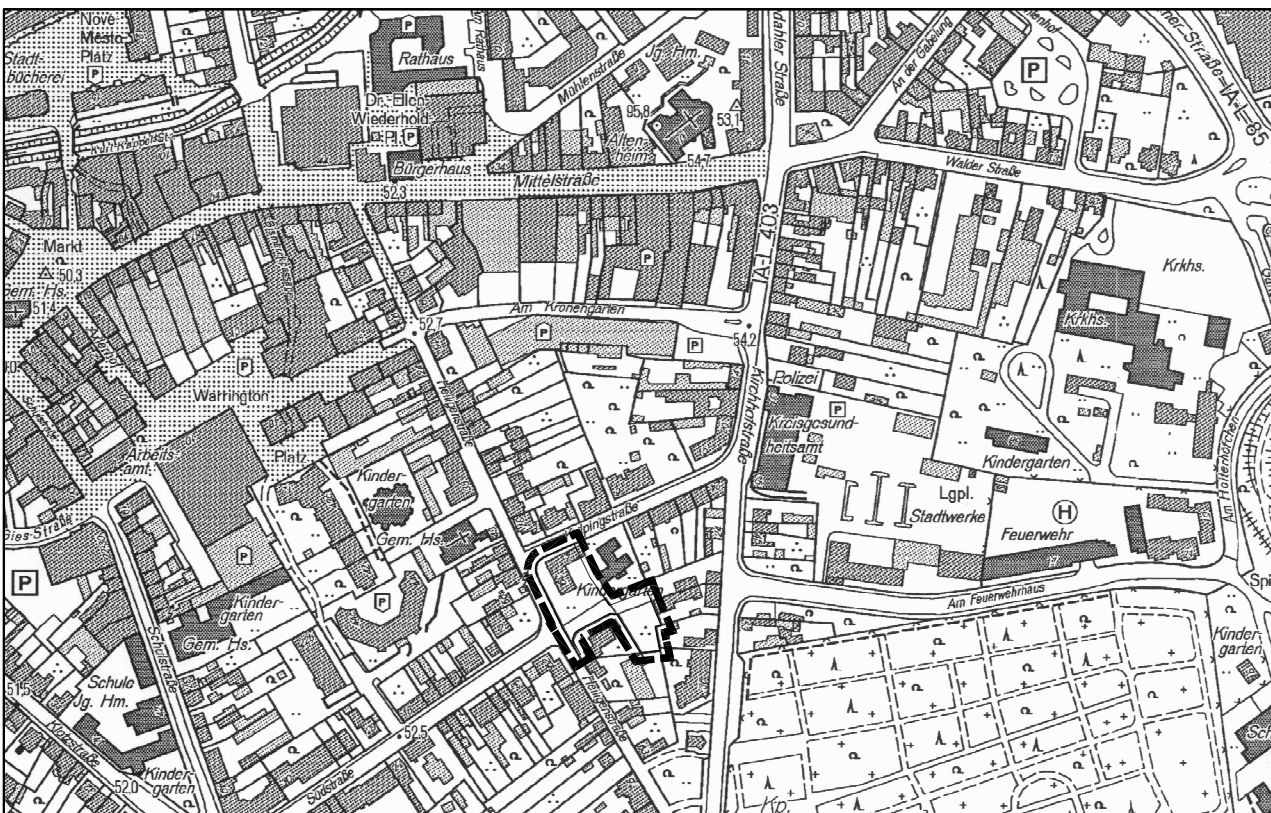




Lage im Stadtgebiet
Kreis Mettmann

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH) über Normalmaß (NHN) festgesetzt.

Im Baugebiet WA1 sind gemäß § 16 (6) BauNVO Gebäude mit einem gestaffelten Geschoss oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig, sofern das gestaffelte Geschoss an mindestens zwei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um 1,50m zurückspringt und wenn folgende maximal Maße eingehalten werden:

Wandhöhe: 64,50m ü. NHN
Gebäudehöhe: 66,00m ü. NHN

Grundfläche des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegenden Geschoss Vollgeschoss maximal 75%.

(siehe Nebenzeichnungen)

Nebenzeichnung

Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschosshöhe des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 1,0m Höhe zulässig. Der Schornstein der geplanten Heizungsanlage unterliegt nicht dieser Höhenbeschränkung.
- Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen (TGa), Garagen (Ga) und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (St) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 80 cm oberhalb der Tiefgaragenabdeckung durch mit durchwurzelbaren Substrat vorzusehen. Die Tiefgaragenflächen werden daher bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.
- Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind als Nebenanlagen nur Anlagen gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1, 13, 25, 28, 29, 46 und 49 BauO NRW zulässig.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzustellen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Nahwärme ist die Errichtung eines Pelletlagers sowie einer unterirdischen Heizzentrale allgemein zulässig.

Die Standorte für Müllbehälter sind als Müllstandorte in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Luftschalleistung der Außenmaße nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle B, Spalte 5, November 1999
Resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$ in dB

Lärmpegelbereich	Außenfallschalleistung in Wohngebäuden, Obermächtschalleistung in Beherbergungssstätten, Unterfallschalleistung u.ä.	Büroklänge u.ä.
III	35	30

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Schlafräume, welche sich an den mit vvv gekennzeichneten Fassaden befinden, mit fensterunabhängigen, mechanischen Belüftungsmöglichkeiten gemäß VDI 2719 auszustatten.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Bindungen für Pflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Pflanzgebotfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer einzelnen Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind verpflanzte Heckpflanzen, geschnitten, Höhe 60-100 cm, zu verwenden. Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen.
- Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Baukörpergestaltung
Reihenhäuser und Doppelhäuser sind mit gemeinsamen Bauteilen und Sockelhöhen zu errichten.

Einfriedungen
Im Vorgarten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Als Einfriedungen sind im Vorgarten Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und der Eingangsseite des Wohngebäudes.

Die Müllstandorte sind (durch Zäune, Pergolen oder ähnlichen) einzuhausen und mit einheimischen Pflanzen (Kletterpflanzen, Heckenpflanzen) zu begrünen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Um den Verlust der Biotopstruktur zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökotoon der Stadt Hilden werden 855 Ökotope dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökotope ist "an den Golden", südlich der Iltter, daraus hinaus sind Baumersatzpflanzungen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im Bereich der Ausgleichsfläche Lodenheide, Nord-Hilden, in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen / Forst, zu erfolgen.
- Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)**

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.

- Hinweise**
- Altlasten**
Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten, etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bau- Arbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Aufgrund eines wagen Anfangsverdachts auf Altlasten im südöstlichen Plangebiet ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die diesen Bereich des Plangebietes betreffen.
- Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard**
Für Gebäude im Plangebiet ist der Energiestandard Effizienzhaus 55 gemäß EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2 einzuhalten.
- Tiefgaragenausfahrt**
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Regenrinnen (Bodenrinnen) der Tiefgaragenausfahrt nach aktuellem Stand der Lärmreduzierungs- und Erschließungstechnik auszuführen.
- Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind deckungsgleich.
- 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.

LEGENDE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), fortlaufend numeriert
- 2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- 2.5. Grundflächenzahl
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.8. Gebäudehöhe in Meter über NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise
- 3.5. Baugrenze
13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- TGa Tiefgarage
- Ga Garage
- St Stellplätze
- Mü Müllstandort
- N Nahwärme
- 15.5 Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) und Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 BauONRW)
- PD Pultdach
- Sonstige Festsetzungen
- VVV gekennzeichnete Fassade, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSANGABEN

- bauliche Anlagen vorhanden
- Bordstein, Fahrbahnrand
- vorhandener Kanal
- Kanalschacht
- Höhe in Metern über NHN
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Baum
- Laterne / Lampe
- Poller
- nachrichtliche Übernahme von Anbauten der Kita
- nachrichtliche Darstellung eines unterirdischen Baukörpers



Rechtsgrundlagen:
Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2010 (GV. NRW. 2010 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S.863)

Anfertigung nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt.
Haan, den

(Leinfelder)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.
Hilden, den

ISRA RAUM
INGENIEURBÜRO
FÜR STÄDTEBAU UND VERMESSUNG
Zur Pumpstation 1
42781 Haan/Rheinland
Tel: 02129 - 566 209 - 0
eMail: mail@isr-haan.de

(Groll) Diplom Ingenieur (Füge) Stadtplaner AKNW

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 VEP Nr.15 gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Hilden, den
Für den Rat der Stadt Hilden:

(Thiele) Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses vom _____ ist die Aufstellung dieses Planes gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hilden, den

(Stuhlträger) Stadtvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom _____ die öffentliche Auslegung dieses Planes - mit Begründung - gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Hilden, den
Für den Rat der Stadt Hilden:

(Thiele) Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß Ratsbeschluss vom _____ hat dieser Plan - mit Begründung - nach vorheriger Bekanntmachung am _____ gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom _____ bis _____ einschl. Begründung öffentlich ausgelegen.
Hilden, den

(Stuhlträger) Stadtvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom _____ diesen Plan gemäß §§7 und 41 der Gemeindeordnung NW in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der §§2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
Hilden, den

(Thiele) Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß §10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes - mit Begründung - am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hilden, den

(Thiele) Bürgermeister

Der eingetragene Entwurf und die textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden am _____ beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. Hilden, den

(Stuhlträger) Stadtvermessungsdirektor

Maßstab 1: 500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257 und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 15

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 / VEP Nr. 15

für den Bereich

"Heiligenstraße / Kolpingstraße"

Stand: 13.09.2011