

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen 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.

2. Maß der baulichen 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 Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe (WH) ab Oberkante Fertigfußboden (OK FF) festgesetzt. Die OK FF wird auf 48,40m ü. NHN festgesetzt. Die Attika des 3. Stockwerkes des Wohngebäudes an der Schwanenstraße (WA3) darf höchstens die Höhe der Traufe des Walmansatzes des Baudenkmals (WA5) erreichen. Eine Überschreitung um bis zu 30cm ist zulässig.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Gebäude nahe des Itterbaches (WA2) sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband zu errichten.

4. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig. Tiefgaragen (TGa), und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (St) sind nur in den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 60 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung durch durchwurzelbares Substrat vorzusehen. Das Tiefgaragendach ist zu begrünen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit, Ver- und Entsorgern sowie Rettungskräften. Für die Allgemeinheit gilt nur das Gehrecht zwischen 8-20 Uhr.

Des Weiteren gilt für die Flächen mit Geh- Fahr und Leitungsrechten, der Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Flurstück 923, zusätzlich ein Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer der Stellplätze.

6. Nebenanlagen

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA5 sind als Nebenanlagen nur Anlagen gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1, 13, 25, 28, 29, 46 und 49 BauO NRW zulässig, gemäß §23 Abs. 5 BauNVO sind 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.

Die Standorte für Müllbehälter sind als Müllstandorte in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 ist der Lärmpegelbereich II gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 (Fundestelle Beuth Verlag GmbH) festgesetzt.

Luftschalldämmung der Außenteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Zeile 2 November 1989
Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w. res. in dB

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
II	30	30

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schlafräume und Kinderzimmer, welche sich an den mit **VVVV** gekennzeichneten Fassaden befinden, mit fensterunabhängigen, mechanischen Belüftungsmöglichkeiten gemäß VDI- Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 (Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) auszustatten.

Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß ausweist. 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.

8. Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung **(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei einer Erstanpflanzung.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

- Maßnahme LP1: Pflanzung von drei Stück Einzelbäume II. Ordnung: standortgerecht, H oder StB, 3xv, StU 18-20
- Maßnahme LP2: 325 m² Gehölzpflanzung, Rasterpflanzung, Pflanzabstand 1,0 x 1,0m, versetzt, vStr., oB, 100 - 150 h oder höherwertig je 20m² ein Solitär, mB, 3xv, 200-250h, mind. 50% standortgerechte und lebensraumtypische Gehölze.

Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen muss ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung der Gehölzpflanzung vorgelegt werden.

10. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs.1 Nr. 20)**

Folgende artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für artenschutzrechtlich relevante Arten (CEF) sind festgesetzt:

- Maßnahme CEF1: Installation von künstlichen Spalt- und Nischenquartieren für Fledermäuse am vorhandenen Gebäudebestand bzw. Anbringung der Fledermauskästen an älteren Bäumen.
 - Fledermaushöhle 1 FF: 8 Fledermausquartiere an 2 Standorten, jeweils 4 Quartiere pro Gruppe.
 - Fledermausflachkasten 1 FFH: 2 Fledermausquartiere an den gleichen 2 Standorten, jeweils 1 Quartier pro Gruppe.
- Maßnahme V1: Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern Gehölze ist außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen. Die Arbeiten sollen dem entsprechend zwischen dem 1. Oktober

und dem 28. Februar durchgeführt werden. Eine Entfernung während der Brutzeit ist nur unter Begleitung eines Fachmanns durchzuführen.

- Maßnahme V2: Zwischen dem Innenhof im Osten des Vorhabengebietes und der nördlich vorbei fließenden Itter soll der Bewuchs der fast völlig überwucherten Natursteinmauer stark zurückgeschnitten werden. Auch hier ist diese Maßnahme gem. V1 durchzuführen
- Maßnahme V3: Bergung einzelner potentieller Fledermäuse durch ökologische Baubegleitung. Aussetzung geborgener Tiere in Fledermauskästen.
- Maßnahme V4: Der im zentralen Vorhabensbereich angebrachte Meisenkasten ist außerhalb der Brutzeit abzuhängen
- Maßnahme V5: Errichtung eines Bauzauns, der den Vorhabensbereich vom Itterufer abgrenzt.
- Maßnahme V6: Baumaschinen und -fahrzeuge sollen mit dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein

11. Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Böschungsbereich Itterbach ist jegliche Bebauung u.a. Terrassen, Lagerflächen und sonstige bauliche Nutzung ausgeschlossen.

12. 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.

Textliche Hinweise:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind deckungsgleich.

Fahrradabstellplätze

Bezug nehmend auf § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzsatzung Hilden vom 26.05.2011, werden pro Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze festgesetzt.

Mind. 20% hiervon sind als Abstellplätze für Besucher/innen vorzuhalten.

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.

Pflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- bzw. Hochbautätigkeiten durchzuführen (d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode). Das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild und die Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

Böschungsbereich der Itter:

Der Böschungsbereich der Itter muss in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband angepasst und mit standortgerechter potentiell natürlicher Vegetation begrünt werden. Die Anpassung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Pflanzliste potentieller natürlicher Vegetation:

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoidis
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Stieleiche	Quercus robur
- Salweide	Salix caprea
- Moorbirke	Betula pubescens
- Feldahorn	Acer campestre
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Hasel	Corylus avellana
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Besenginster	Cytisus scoparius
- Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
- Faulbaum	Fraxinus alnus
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Wildrose	Rosa canina
- Apfelrose	Rosa rugosa
- Aschweide	Salix cinerea
- Sch. Holunder	Sambucus nigra
- Wasser Schneeball	Viburnum opulus
- Schlehe	Prunus spinosa