

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 – Hilden / Richrather Straße

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 BauGB)

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Plangebiet ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 qm zulässig.

1.2 Sortiment

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Einzelhandelsgeschäftes auf den Flurstücken 782, 861, 859 und 1196 in Flur 62 der Gemarkung Hilden sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Mindestens 60 % der Gesamtverkaufsfläche dürfen ausschließlich dem Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (inkl. Getränke) dienen.

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).

Nahversorgungsrelevante Sortimente

52.11.1, Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

52.2 Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln

52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel
Schädlingsbekämpfungsmittel

52.49.2 Heim- u. Kleintierfutter

52.31.0 Apotheken

Zentrenrelevante Sortimente

52.32.0 medizinisch u. orthopädische Artikel

52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel

52.49.3 Augenoptiker

52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel

52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften

52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen

52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)

52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren

52.43 Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren

52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
Meterware für Bekleidung u. Wäsche

52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)

52.48.6 Spielwaren, Basteln

52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf

52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör

52.46.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger

52.49.5 Computer, Computerteile u. Software

52.49.6 Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone

52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse

52.45.1 Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse

- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalien
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse
Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck

1.3 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.1 Begrünung des Baugrundstücks

Innerhalb des Plangebiets ist eine dauerhaft begrünte Fläche von mindestens 1.100 m² herzustellen. Maximal 550 qm der dauerhaft zu begrünenden Fläche können in vertikaler Ausrichtung (z. B. an Zäunen, Mauern, Wänden) begrünt werden.

Gelöscht: Mindestens 1.100 qm der Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es sind mindestens 6 Laubbäume (Art gemäß Pflanzenliste jeweils in der Mindestqualität: Hochstamm, 5 x v., Stammumfang 40 – 45 cm, gemessen in 1 m Höhe) mit Ballen und mindestens 10 Laubbäume (Art gemäß Pflanzenliste jeweils in der Mindestqualität: Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Für weitere Pflanzmaßnahmen von Gehölzen (Bäumen) gemäß Pflanzenliste (siehe Hinweise 4.5) gilt:

Gelöscht: 5

- Standortgerecht
- Mindestqualität Hochstamm
- 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung
- Stammumfang 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe)

Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung vorzulegen.

2.3 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan zum Erhalt und zum Anpflanzen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen. Für die als anzupflanzend gekennzeichneten Bäume nach Nr. 2.2 gilt, dass sie mindestens in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung zu ersetzen sind.

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4“ Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen.

Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Sollte ein Baum gefällt werden, ist auf demselben Grundstück ein Baum gemäß Pflanzliste als Ersatz zu pflanzen.

3 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Ein Werbepylon ist nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig.
- Es ist maximal ein freistehender Werbepylon innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Er darf die Höhe von 6 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Installation einer Wechsellakativrine am Werbepylon ist zulässig, soweit sie die Maße 1,8 * 1 m nicht überschreiten.
- Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Aufbauten oder Einrichtungen ist unzulässig.
- Es sind maximal 4 Einzelfahnen zulässig
- Die Höhe der Fahnenmaste darf 6 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.

4 Hinweise

4.1 Geltungsbereich

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

4.2 Fahrradabstellplätze

Es gilt die Satzung der Stadt Hilden über die Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung) vom 26.05.2011. Es sind mindestens 20 Fahrradständer für das Abstellen und Anschließen von Fahrrädern zu errichten.

4.3 Altstandort

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes liegt gemäß Altlastenkataster der Kreisverwaltung Mettmann im Bereich des Altstandortes mit der Kreis-Nr. 6569 / 11 Hi. Diese Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

4.4 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine gezielte Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst im Hinblick auf potenzielle Bombenblindgänger / Kampfmittel war jedoch nicht möglich. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründung die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.5 Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen. (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr), das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

Pflanzenliste:

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa	Erle
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche
- Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
- Prunus avium	Wild-Kirsche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
- Tilia cordata	Winter-Linde

4.6 Lärmschutz

Einkaufswagen mit Metallkörben sind nicht zulässig

Die Betriebszeiten sind so zu gestalten, dass keine Kunden- oder Lieferverkehre nach 22.00 Uhr oder vor 6.00 Uhr gegeben sind.

4.7 Umweltbericht

Auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichtes wurde gemäß § 13a BauGB verzichtet.

4.8 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden in der jeweils gültigen Fassung.

4.9 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.