Textliche Festsetzungen und Hinweise Bebauungsplan Nr. 246-00

Textliche Festsetzungen:

1. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden. In diesem Bereich ist Lebensmitteleinzelhandel zulässig.
2. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100m² haben, nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1998 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 02.04.1998) nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
6. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
7. Entlang der Baulinie sind gemäß § 16 Abs. 2 bis 6 BauNVO Gebäude von II bis IV Vollgeschoss zu bauen. Ein Vor- und Rücksprung hinter diese Linie von 1m ist ausnahmsweise zulässig. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich ansonsten nach der Umgebungsbebauung.
8. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Häuser Düsseldorfer Straße Nr. 25, 27, 29, 61, 65, 67, 73, 75, 77 zum Zwecke der Wohnnutzung zulässig. Erweiterungen sind bis zu einer Gebäudetiefe von 15m zulässig.
9. In den Gebieten GI 1 und GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
10. Im Gebiet GI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1998 nicht zulässig.
11. Im Gebiet GI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1998 nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

12. Im Gebiet GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1998 nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

13. In den Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO betriebsbedingte Wohnungen nur zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet werden, und die Immissionssituation dies zulässt.

14. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Aluminium-Werke Wolfgang Oelschläger GmbH & Co. KG (Abstandsklasse V, Nr. 92), Dieselstraße 6, Flurstück 234 der Flur 52 der Gemarkung Hilden, zulässig.

15. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Firma Verzinkerei Krieger (Abstandsklasse V, Nr. 94), Flurstücke 39, 40, 117, 118, 119, 121, 197, 199, 201 der Flur 14 der Gemarkung Hilden, zulässig.

16. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Hildener Filz Produktion (Abstandsklasse V, Nr. 135), Siemensstraße 18 - 26, Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 75, 77, 79, 80, 95 der Flur 53 der Gemarkung Hilden, zulässig.

Textliche Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden: 6469/2 Hi, 6470/2 Hi, 6470/3 Hi, 6470/4 Hi, 6470/7 Hi, 6470/12 Hi. Aus diesem Grund muss unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann benachrichtigt werden, sofern zum Beispiel während der Bauarbeiten Altablagerungen oder sonstige augenscheinliche bzw. geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden. An Bau-, Abbruchgenehmigungs- und Nutzungsänderungsverfahren, die auf den genannten und im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls beteiligt werden.

2. Die im Plan nachrichtlich als "erhaltenswert" gekennzeichneten Bäume sind wichtig für das Orts- und Landschaftsbild. Sie sollen erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS-LG 4 geschützt werden.

3. Das Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hilden-Karnap wird im Jahr 2005 eingeleitet. Die im bisherigen Entwurf vorliegende Grenze der künftigen Wasserschutzzone IIIA ist nachrichtlich zeichnerisch im Satzungsplan vermerkt. Die Schutzzone ist im Baugenehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben zu beachten.