

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 sowie § 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- 1.1 Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Eintrag im Plan sozialen Zwecken, kulturellen Zwecken, der öffentlichen Verwaltung und der Schulnutzung.
- 1.2 Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

Allgemeine Wohngebiete

- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (FH) bestimmt.
- 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe sowie die zulässige Firsthöhe (FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist das Vortreten von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen von der festgesetzten Baugrenze längs der Gerresheimer Straße gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu maximal 1,5 m und auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 ist das Vortreten von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO um bis zu maximal 1,5 m und auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

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

- 4.1 Stellplätze sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Ferner sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (Augustastraße) je Grundstück je ein Stellplatz allgemein und ein zweiter Stellplatz ausnahmsweise zulässig.

5. Nebenanlagen

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

- 5.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.2 Die Standorte für Müllbehälter sind als Müllstandorte in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 5.3 Die Standorte für überdachte Fahrradabstellanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6. 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 Biotopstrukturen zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 4.795 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist: "An den Gölde", südlich der Itter.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird innerhalb des Plangebietes Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 festgesetzt. An den Fassaden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, ab denen Lärmpegelbereich III festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß

erf. R'_w, res. in dB

Lärmpegelbereich

Aufenthaltsräume von
Wohnungen, Unterrichtsräume

Büroräume

III	(3333)	35	30
IV	(4444)	40	35
V	(5555)	45	40

7.2 An den nach Süden gerichteten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie an den nach Westen und Süden gerichteten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes WA3 sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

7.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Fahrgassen des Parkplatzes in Asphaltbauweise (Asphaltdeckschicht) im Sinne der Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-StB 07) herzustellen.

7.4 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8. **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 (Fundstelle: Beuth Verlag) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr. 293/4)“, Ausgabe 1999 (Fundstelle: FGSV-Verlag), zu schützen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Private Erschließungsflächen, welche im Nahbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume vorgesehen sind, sind im Bedarfsfall durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken) so auszuführen, dass keine dauerhaften Schäden an den Gehölzen verursacht werden.

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

Baukörpergestaltung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 sind aneinandergrenzende Doppelhaushälften mit gemeinsamer Trauf- und Firsthöhe sowie gemeinsamer Dachneigung zu errichten.

Einfriedungen

Im Vorgarten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

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

Hinweise

Leitungsrechte

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf befinden sich vorhandene Entwässerungskanäle sowie Versorgungsleitungen, an die das geplante Allgemeine Wohngebiet WA3 angeschlossen werden soll. Für die vorhandenen Kanäle und Leitungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sowie für die geplanten Kanäle und Leitungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 soll ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke Nr. 252, 254, 255, 256, 257, 1121 und 1182 eingeräumt werden.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen 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.