TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.1 Innerstädtisches Wohnen

Innerhalb des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen" sind Wohngebäude zulässig.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe.

Zur Bestimmung des Störungsgrads wird dem Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen" die Baugebietskategorie allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zugewiesen.

1.2 Gemeindezentrum

Innerhalb des Baugebietes „Gemeindezentrum" sind Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig. Wohnungen sind innerhalb des Baugebietes „Gemeindezentrum" ausschließlich oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

Zur Bestimmung des Störungsgrads wird dem Baugebiet „Gemeindezentrum" die Baugebietskategorie Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO zugewiesen.

1.3 Gemeinbedarf

Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1, 3 und 4, § 18, § 19 Abs. 4 und §20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Innerhalb des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen" darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.

2.3 Die zulässige Gebäudehöhe (WH) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist in den Baugebieten „Innerstädtisches Wohnen" und „Gemeindezentrum" für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 1.0 m Höhe zulässig. Technische Aufbauten auf den Dächern sind so zu gestalten, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in dem Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

3.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist in dem Baugebiet „Innerstädtisches Wohnen" bis zu maximal 1,50 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Nicht zulässig ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone gegenüber den festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

3.3 Innerhalb der Baugebiete „Innerstädtisches Wohnen" und „Gemeindezentrum" ist das Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO um bis zu max.0,5 m zulässig.

4. Ein- und Ausfahrbereiche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 In dem mit ① gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Einfahrten zulässig.

4.2 In dem mit ② gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Ausfahrten zulässig.

5. Stellplätze, Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

6.1 Die Standorte für Müllbehälter / Müllschränke sind innerhalb des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen" nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.2 Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten „Innerstädtisches Wohnen" und „Gemeindezentrum" außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den festgesetzten Flächen zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungenm (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Flächen, welche innerhalb der Lärmpegelbereiche IV, V und VI liegen, sind gekennzeichnet. Für die übrigen überbaubaren Flächen wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

7.2 Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-VI sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu treffen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
LPB	dB(A)	erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

7.3 An Gebäudefronten, die an den gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche), parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Eintrag im Plan die Schalldämmmaße gemäß Nr. 7.2 ausweisen.

7.4 An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereiche V und VI festgesetzt sind, sind zu öffnende Fenster bei Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

7.5 In allen Fassaden, an denen Lärmpegelbereich V und VI vorliegen, sind keine Freisitze, offenen Loggien und Balkone anzuordnen.

7.6 Für die Baugebiete „Innerstädtisches Wohnen" und „Gemeindezentrum" sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume gemäß VDI 2719 vorzusehen.

7.7 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen um einen entsprechenden Schallschutz entsprechend der DIN 4109 zu erzielen.

8. Bindungen für Pflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum (Linde) ist im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum 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 das zum Erhalt festgesetzte Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

9. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der mit * gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Anbauten an die Baudenkmäler St-Jacobuskirche (Mittelstraße 10) und das Pfarrhaus (Mühlenstraße 8) nur zulässig, wenn eine Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland stattgefunden hat.

II. Gestalterische Festsetzungen (gemäß §86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

In den privaten Gärten des Baugebietes „Innerstädtisches Wohnen" sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken (Hainbuchenhecke) mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zäune in Form von offenen Einfriedungen sind zulässig, jedoch nur in der Kombination mit Hecken.

III. Hinweise:

Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ist bei allen baurdrungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen, bei denen Erdarbeiten zu erwarten sind, zu beteiligen.

Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage

Im Bereich der Einfahrt und der Ausfahrt der Tiefgarage sind erforderliche Bodendraininnen entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden, so dass hiervon keine relevanten Beiträge (Schallimpulse) zu den Schallimmissionen ausgehen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden in der zurzeit geltenden Fassung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, während der Öffnungszeiten bereitgehalten. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- Inn.st. Wohnen — Baugebiet Innerstädtisches Wohnen
- Gemeinde-zentrum — Baugebiet Gemeindezentrum

2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- z.B. (2) — 2.1. Geschossflächenzahl
- z.B. 0,5 — 2.5. Grundflächenzahl
- z.B. IV — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- $H_{max.}$ — 2.8. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — 3.1 Offene Bauweise
- g — 3.3 Geschlossene Bauweise
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- ① — 6.4. Ein- und Ausfahrtsbereiche z.B. ① , siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25bBauGB)

- 13.2. Erhaltung von Bäumen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 Abs.6 BauGB)

- D — 14.3 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung:
  - TGa — Tiefgarage
  - St — Stellplätze
  - Mü — Müllstandorte
- 15.5 Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen gemäß Eintrag im Plan (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
  - G Gehrecht zugunsten der — a Anlieger
  - F Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der — b Versorgungsträger
  - L Leitungsrecht zugunsten der — c Allgemeinheit
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 86 BauONW)

- FD — Flachdach
- 0-5° — Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 5555555 — Lärmpegelbereich z.B. V gemäß DIN 4109

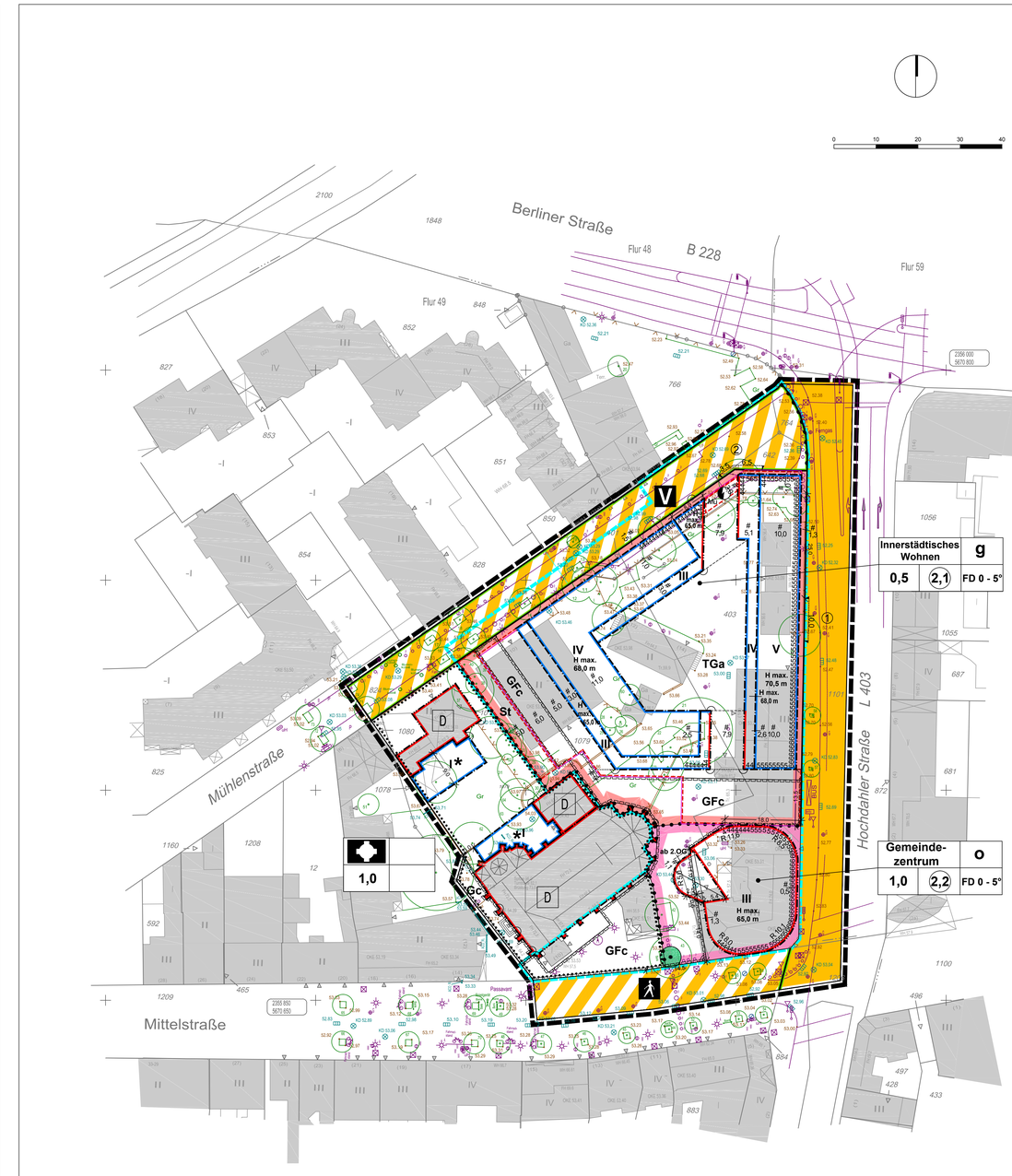
Hinweise

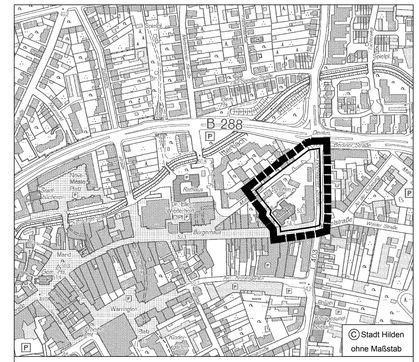
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

- Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation)

BESTANDSANGABEN

- 6 — bauliche Anlagen vorhanden
- Bordstein, Fahrbahnrand
- vorhandener Kanal
- Kanalschacht
- 44.58 — Höhe in Metern über NN
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Baum
- Laterne / Lampe
- Poller





Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBL. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.
Hilden, den .....

Öffentl. best. Verm. - Ingenieur
Dipl.- Ing. Rolf Jäger
Mettmanner Straße 31
40721 Hilden

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am ..... diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.
Hilden, den .....

(Thiele)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Am ..... wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.
Hilden, den .....

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

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

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 13.02.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 20.02.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung): 11.07.2013
Offenlagebeschluss: .....
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: .....
Offenlage: vom ..... bis einschl. .....

Maßstab 1 : 500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A

6. Änderung (VEP Nr. 13)

für den Bereich

"Mühlenstraße / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof Areal)"

Hilden