

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung und zugleich VEP Nr. 20 für den Bereich "Köbener Straße"

Stand: 09.12.2013

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

(1) Innerhalb des B-Plangebiets sind ausschließlich private Gemeinschaftsanlagen (GA und GSt) zur ausschließlichen Nutzung durch die Anwohner festgesetzt.

(2) Die Gemeinschaftsgaragen (GA) sind nur in den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig.

### 2. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Innerhalb des B-Plangebietes sind ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist jegliche Bebauung ausgeschlossen.

### 4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):  
Für die neuen Verkehrsflächen dürfen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Zulässig sind nur Beläge mit Grünanteilen oder Pflasterbeläge mit Zwangsfuge. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

(2) Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG):

Unverschmutztes Regenwasser ist entsprechend den Vorgaben des § 51a LWG vor Ort durch Versickerung zu beseitigen.

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

(1) Eingrünung der Garagen und Stellplatzanlage (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):  
In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sind die seitlichen und rückwärtigen Fronten der Garagen mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, bis Dachhöhe zu begrünen. Es sind mindestens 2 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Bodennah sind die Flächen mit Gehölzen (gem. Pflanzliste) in der Weise zu bepflanzen, dass die Fassaden vollflächig begrünt erscheinen. Dazu sind für Sträucher Pflanzabstände nicht größer als 1,5 m bzw. eine Pflanzung von mindestens einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> (Pflanzqualität 2xv, H 100 - 150 cm) vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

#### Pflanzliste Kletterpflanzen:

##### **Art**

Parthenocissus tricuspidata „Veltchi“  
Parthenocissus quinquefolia  
Hydrangea petiolaris  
Clematis vitalba

##### **Deutsche Bezeichnung**

Wilder Wein  
Wilder Wein  
Kletterhortensie  
Gewöhnliche Waldrebe

Lonicera heckrottii  
Lonicera henryi -

Geißblatt  
Immergrünes Geißblatt

#### Gehölzliste:

##### **Art**

Berberis candidula  
Chaenomelis japonica  
Ligustrum vulgare 'Lodense'  
Lonicera xylosteoides 'Claveys Dwarf'  
Potentilla fruticosa 'Abbotswood'  
Spirea bumalda 'Anthony Waterer'  
Spirea bumalda 'Froebelii'  
Spirea thunbergii  
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'  
Symphoricarpos x doorenbosii 'Magic Berry'

##### **Deutsche Bezeichnung**

Immergrüne Zwerg-Berberitze  
Niedrige Scheinquitte  
Zwergliguster  
Niedrige Heckenkirsche  
Fünffingerstrauch  
Sommerspiere  
Strauchspiere  
Frühlingsspiere  
Niedrige Purpurbeere  
Amethystbeere

(2) Begrünung Garagen- und Carportdächer (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 86 BauONRW):

Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten.

(3) Die an dem im Landespflegerischen Fachbeitrag benannten Stellen auf den Flurstücken 279, 271, 272, 273, 274, 275 und 280 (alle in Flur 31 der Gemarkung Hilden) als Ersatzmaßnahme anzupflanzenden Einzelbäume, müssen die Pflanzgüte von mindestens einem Stammumfang von 18-20cm, gemessen in 1m Höhe aufweisen. Die Flurstücke 279 und 280 sowie 273 bis 275 befinden sich außerhalb des Plangebiets.

Auf Flurstück 279 ~~so~~ **ist** eine Baumreihe mit Bergahorn oder Spitzahorn bestehend aus sieben Bäumen ~~realisiert werden~~ **zu pflanzen**, auf den Flurstücken 271, 272, 273, 274, 275 und 280 ~~weitere acht Einzelbäume~~ **sind weitere acht mittel- bis großkronige Einzelbäume zu pflanzen. In Betracht kommen folgende Arten: Bergahorn, Spitzahorn, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Hainbuche.**

**Die Pflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Garagen durchzuführen, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode.**

## **6. Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung**

### **(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

(1) Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

In den nach §9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Flächen ist ein geschlossener Gehölzstreifen mit höherwüchsigen Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Erforderliche Nachpflanzungen sind mit Laubgehölzen aus dem vor Ort vorhandenen Artenspektrum vorzunehmen.

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

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24)**

Bei Garagenneubauten müssen nachweislich geräuscharme Torkonstruktionen verwendet werden.

## **8. 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:**

### **Minderungsmaßnahmen in der Baudurchführung**

#### **MM1: Schutz von Gehölzen**

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß RAS-LG4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

#### **MM2: Wurzelschutz**

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

#### **MM3: Stammschutz**

Während der Bauphase sind alle Bäume in einem Abstand von unter 3 m zu Flächen zu geplanten Gebäuden oder Stellplatzanlagen bzw. Stützmauern gegen mechanische Schädigungen abzupolstern. Der Stammschutz ist zum Beispiel durch eine Bretterverschalung, die nicht auf die Wurzelansätze aufsetzen darf, zu realisieren. Zwischen Verschalung und Stamm ist eine Polsterung zum Beispiel aus Drainrohr zu legen.

### **Geltungsbereich**

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

### **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.

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.