

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

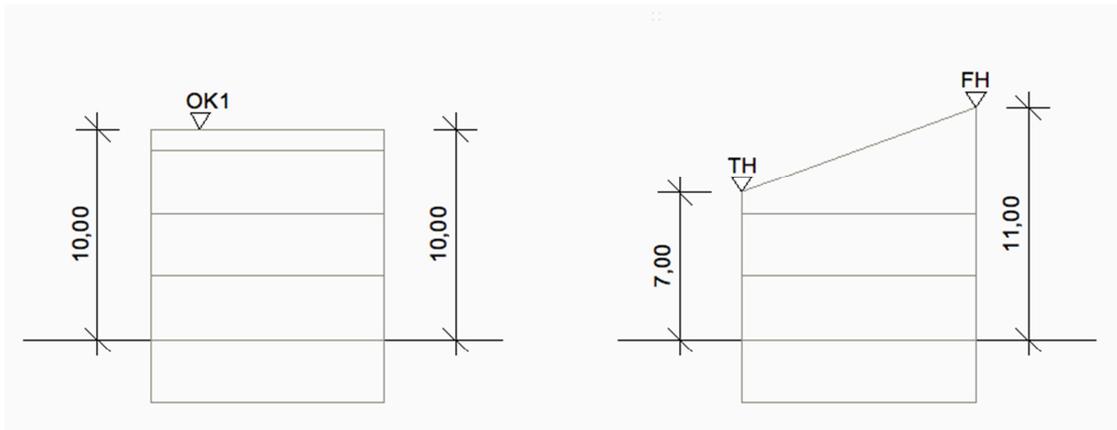
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Die Tiefgaragenflächen werden nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt.
- 2.2 Die Trauf- und Firsthöhen und die Oberkanten der Gebäude werden als Höhen über Bezugspunkt (BP) festgesetzt. ~~Der Bezugspunkt wird je Block (WA 1–WA5) in der Nutzungsschablone festgesetzt.~~ *Der Bezugspunkt wird in der Planzeichnung in den Baufenstern festgesetzt.*

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Höhe ist wie folgt definiert:

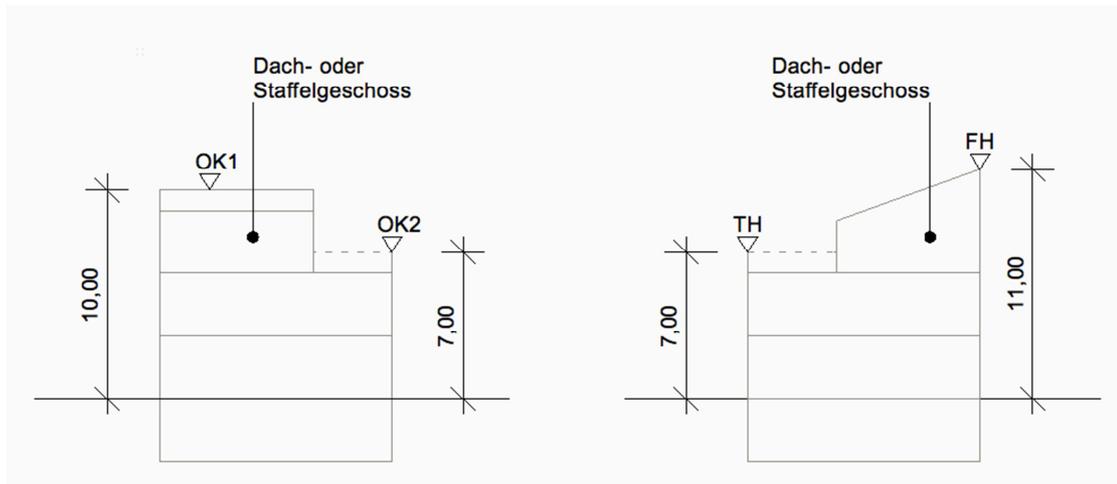
- Traufhöhe des Pultdaches (TH) = Schnittkante der Vorderkante der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe des Pultdaches (FH) = oberste Dachbegrenzungskante
- Oberkante 1 des Flachdaches (OK1) = oberster Gebäudeabschluss
- Oberkante 2 des Flachdaches (OK2) = Wandhöhe der Außenwand einschließlich der Absturzsicherung (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.3)
-



Die Maße für die Höhen baulicher Anlagen werden folgendermaßen festgesetzt:

- Für bauliche Anlagen mit Pultdächern: FH = 11,0 m, TH = 7,0 m
- Für bauliche Anlagen mit Flachdächern: OK1 = 10,0 m, OK2 = 7,0 m
- Ausnahmsweise für bauliche Anlagen in Form von Splitlevel-Typen mit Flachdächern: OK1 = 11,0 m, OK2 = 8 m

- 2.3 Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Abschluss der Absturzsicherung der aufgehenden Außenwand.
Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit Flachdächern gilt als Höhe OK2 der obere Abschluss der Absturzsicherung der aufgehenden Außenwand.



- 2.4 Die Gesamthöhe der baulichen Anlage inkl. Dach- oder Staffelgeschoss darf die festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
- 2.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis max. 1 Meter zulässig.
- 2.6 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes (= fertiger Fußboden) muss mindestens 0,1 m über Bezugspunkt (BP) liegen.

3 **Bedingtes Baurecht (gem. § 9 (2) BauGB)**

In den Bereichen, in denen die Bäume Nr. 5, *Nr. 17* und Nr. 19 (*Nummerierung* gemäß LBP *Landschaftspflegerischem Begleitplan*) zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Das Baurecht darf in diesen Bereichen erst ausgeübt werden, wenn der jeweilige Baum gefällt werden muss.

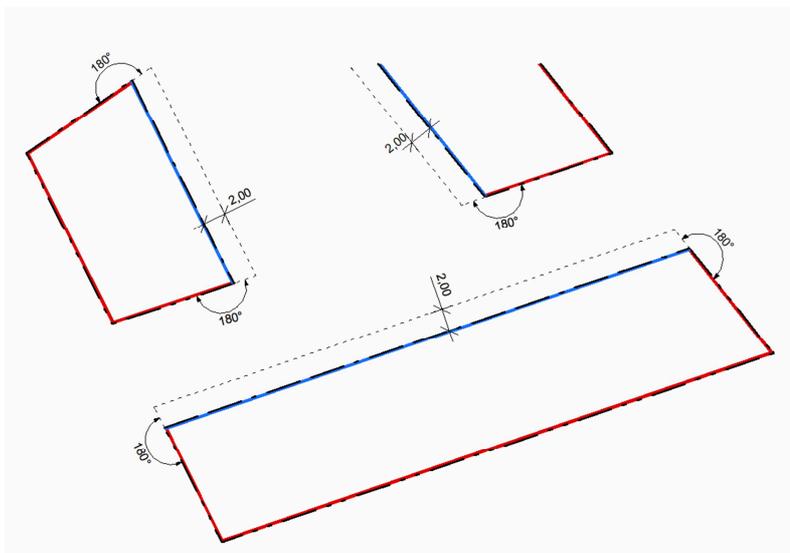
4 **Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze (gem. § 9 (1) 4 und (3) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 9 (1) 25 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

- 4.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze für Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen und Reihenhäusern sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3 Je WA 1 - WA 4 sind Tiefgaragen nur auf 60% der dafür vorgesehenen Fläche und in den überbaubaren Flächen zulässig.

- 4.4 Garagen und deren zugehörige Nebeneinrichtungen für Geschosswohnungsbauten sind nur im Untergeschoss unterhalb der Geländeoberfläche in den dafür festgesetzten Bereichen für Tiefgaragen (TG) zulässig.
- 4.5 Innerhalb der für Tiefgaragen gekennzeichneten und nicht überbauten Flächen sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 80 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu begrünen.
- 4.6 Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen im WA 2 und im WA 4 ist die Tiefgarage so zu errichten, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume 5 und 19 (gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan) im Umkreis von mind. 5,0 m zur Außenseite des Stammes durch die Baumaßnahme nicht tangiert wird. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen. In diesen Bereichen gilt das Bedingte Baurecht der Festsetzung Nr. 3 auch für die Tiefgarage.

5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Das Zurückbleiben hinter der vorderen Baulinie ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von max. 40% der Fassadenlänge zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 5.2 Das Vorspringen vor die vordere Baulinie ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von 1,2 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig, soweit der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eine Tiefe von 2,0 m nicht unterschreitet und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 - WA4 ist über die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus das Überschreiten der hinteren Baugrenze in einer Tiefe von 2,0 m auf einer Länge von max. 50% der Fassadenlänge (parallel zur vorderen Baulinie) je Gebäude zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Flucht der an die Baugrenze direkt (senkrecht oder im stumpfen oder spitzen Winkel) anschließenden Baulinien darf nicht übertreten werden.



6 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §14 (1) BauNVO) und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten (gem. § 86 BauO NRW)

- 6.1 Zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen unzulässig.
- 6.2 In den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind nur Anlagen gemäß § 65 (1) 13, 25, 28, 46 und 49 BauO NRW sowie Sichtschutzwände an Terrassen zulässig.
- 6.3 An Reihenhäusern, Kettenhäusern (Patiohäusern) und Hausgruppen sind zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie Müllaufstellanlagen sowie Sichtschutzmauern für Müllaufstellanlagen und Einfriedungen zulässig.
- 6.4 Private Abfall- oder Recyclingbehälter sind so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Sie sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unterzubringen oder mit Zäunen oder Pergolen einzuhausen, die mit einheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen sind.
- 6.5 Folgende Einfriedungen sind zulässig:
- a. zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m:
 - Einzeilige Strauchhecken: Es sind verpflanzte Heckenpflanzen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, zu verwenden (gem. Pflanzenliste 3). Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Heckenpflanzen müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 0,5 m einhalten.
 - offene Einfriedungen wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen.
 - Mauern: Einfriedungen in Form von Mauern müssen in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entsprechen.
 - b. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, für Hecken gelten hier keine Höhenbeschränkungen, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten. Sichtschutzwände in Form von Mauern müssen in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entsprechen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig. Sichtschutzwände, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu diesen einhalten.
- 6.6 An Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Kettenhäusern (Patiohäusern) und Hausgruppen sind zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie Fahrradabstellanlagen in Form von Bügeln oder Fahrradboxen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
Fahrradabstellanlagen in Form von Fahrradboxen sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m unterzubringen.
- 6.7 Je Grundstück eines Reihenhauses, Kettenhauses (Patiohauses) und eines Hauses einer Hausgruppe sind Nebenanlagen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (in lotrechter Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten.
- 6.8 An Mehrfamilienhäusern sind Nebenanlagen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (in

lotrechter Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,0 m je erdgeschossiger Wohneinheit (Erdgeschoss-Gartenwohnung) nicht überschreiten.

- 6.9 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") sind bis auf notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.10 Die Gestaltung von Werbeanlagen, Vordächern und Sonnenschutzdächern hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der §§ 5-10 der Werbegestaltungssatzung (Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen, vom 28.10.2003) zu richten.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

- 7.1 Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Es werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind Tabelle 8, DIN 4109:1989-11 zu entnehmen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist ein davon abweichender Einzelnachweis gem. DIN 4109:1989-11 zulässig.

- 7.2 In der zeichnerisch gekennzeichneten Zone C (Lärmpegelbereich IV) sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 (Beuth Verlag GmbH) für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.

8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 86 BauO NRW)

8.1 Dächer

- 8.1.1 Geneigte Dächer sind nur als Pultdächer mit den vorgegebenen Neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung. Die Dacheindeckung von Pultdächern muss in einem Farbspektrum von dunkelbraun bis schwarz erfolgen. Geneigte Dächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln in Ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken.
- 8.1.2 Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Häusergruppe einheitlich zu gestalten.
- 8.1.3 Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Auf Dächern ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Solarzellen und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attika von Flachdächern um max. 0,5 m überragen.

8.2 Fassaden

- 8.2.1 Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, sind mit einem Anteil von mind. 25% der Fassadenfläche als schwarzfarbene, braunfarbene oder rotfarbene

Ziegelfassaden (Verblendmauerwerk) auszuführen. Für die rückwärtigen Flächen ist eine Ausführung nur in hellem Putz möglich.

Fassadenoberflächen sind als helle Putzfassaden in Kombination mit Ziegeln zu gestalten.

- 8.2.2 Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker und Kellerersatzräume) müssen in Material und Farbgebung dem Hauptbaukörper entsprechen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- 9.1 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 (5) BauNVO) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

9.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

- 9.2.1 Je 50 lfd. m öffentlicher Straße ist gem. § 9 (1) 25a BauGB ein Einzelbaum II. Ordnung (s. Pflanzenliste 1), insgesamt mindestens 15 Stck. als H 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind ausreichend zu verankern und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 m² großen Baumscheiben sind mit Bodendeckern oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.

- 9.2.2 Im WA 3 sind *ist* entlang des Fußweges Am Wiedenhof gem. § 9 (1) 25a BauGB eine Baumreihe von vier Bäumen II. Ordnung (s. Pflanzenliste 1) als H 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind ausreichend zu verankern und dauerhaft zu erhalten.

- 9.2.3 Die im Plangebiet gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 und gemäß 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, zu schützen. Sie *Die Bäume Nr. 5, Nr. 17 und Nr. 19* dürfen ~~nur~~ aus Verkehrssicherheitsgründen ohne Nachpflanzung gefällt werden.

Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Sämtliche Pflegearbeiten an den zu erhaltenden Bäumen sind vor Durchführung der Pflege mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

Ist Baum Nr. 16 abgängig, ist an gleicher Stelle ein Baum als Hochstamm, 3xv m. DB, StU 18-20cm gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

- ~~9.2.4 Die geplante zentrale Freifläche sowie der vorhandene Spielplatz werden gem. § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist entsprechend der Darstellung im Maßnahmenplan zu erhalten. Sämtliche Bäume innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 (1) 15 BauGB dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung entsprechend der Baumschutzsatzung. Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen und nach Abstimmung ein Baum als Hochstamm, Mindestqualität: 3 x v, mDb, STU 18-20 nachzupflanzen.~~

9.2.4 *Wenn die gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche abgängig sind, sind sie innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Hochstämme, 3xv m. DB, StU 18-20 cm gem. Pflanzenliste 2a zu ersetzen.*

9.3 Unbebaute Grundstücksflächen

Begrünung der Grundstücke (gem. § 23 (5) BauNVO)
Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der im Plangebiet liegenden unbebauten privaten Grundstücksbestandteile sind als Grünflächen (Rasenflächen, Gehölzpflanzungen) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Innenhof der Baublöcke WA1, WA 2, WA3 und WA4 sind mindestens 2 mittelkronige Bäume als Hochstamm, 3xv m. DB, StU 18-20 cm gem. Pflanzenliste 1 anzupflanzen.

9.4 Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 (1) 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

9.4.1 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von neuen öffentlichen Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern.

9.4.2 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern.

9.4.3 Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist ausschließlich dann zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

9.4.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ausschließlich dann zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

9.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden die erforderlichen 11.004 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist: "Grünfläche am Westring" auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 31, Flurstück 426.

II. Textliche Hinweise

1. Baumschutz

Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Einzelbäume und die gem. Festsetzung Nr. 9.2.3 zu erhaltenden Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Die

Bäume müssen z.B. durch eine Stammverbretterung geschützt werden. Bei erforderlichen Arbeiten im Kronentraufbereich müssen alle mechanischen Beschädigungen durch Baumaschinen vermieden werden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen sind zu unterlassen.

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen müssen in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Ausschachtungen in einem Abstand zum Stamm von kleiner als 2,5 m sind zu vermeiden, andernfalls in Handschachtung durchzuführen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Abstand zum Stamm kleiner als 2,5 m ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadtverwaltung zu erfolgen.

2. Bodenschutz

Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden. Die Baufahrzeuge müssen zur Vermeidung von Schäden durch Treib- oder Schmierstoffe dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen (z. B. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen schichtweise Abtragung und Beobachtung des Erdreichs). Sofern Kampfmittel während der Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle und die zuständige Ordnungsbehörde unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes ist zu beachten.

4. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Bauzeitenbeschränkung zum Artenschutz (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Die baubedingte Rodung von Gehölzen ist aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG, der 'erheblichen Störung' gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG und 'Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten' gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG außerhalb der

Brut- und Aufzuchtzeiten, gem. § 64 LG NRW zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, vorzunehmen:

Zum Schutz europäischer Vogelarten ist die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Gebäude sind grundsätzlich als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen von der Planung betroffen. Zu deren Schutz ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstubezeit (Wochenstubezeit Mai bis Juli) durchzuführen.

6. Grünordnung

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Es gelten folgende Pflanzlisten:

Pflanzenliste 1: Straßenbäume

Feld-Ahorn *Acer campestre*
Säulen-Hainbuche *Carpinus betulus* `Fastigiata`
Amberbaum *Liquidambar styraciflua*
Säulen-Eiche *Quercus robur* `Fastigiata`

Pflanzenliste 2a: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation

Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
Feldahorn *Acer campestre*
Spitzahorn *Acer platanoidis*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Stieleiche *Quercus robur*
Salweide *Salix caprea*
Moorbirke *Betula pubescens*
Feldahorn *Acer campestre*
Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Besenginster *Cytisus scoparius*
Pfaffenhütchen *Eunonymus europaeus* (Bachufer)
Faulbaum *Franga alnus* (Bachufer)
Liguster *Ligustrum vulgare*
Wildrose *Rosa canina*
Apfelrose *Rosa rugosa*
Aschweide *Salix cinerea* (Bachufer)
Sch. Holunder *Sambucus nigra*
Wasser Schneeball *Viburnom opulus* (Bachufer)
Schlehe *Prunus spinosa*

Pflanzenliste 2b: Sträucher, einheimisch

Kornelkirsche *Cornus mas*
Hartriegel *Cornus sanguinea*
Besenginster *Cytisus scoparius*
Stechpalme *Ilex aquifolium*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Weichselkirsche *Prunus mahaleb*
Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*

Pflanzenliste 3: Schnitthecken

Hainbuche *Carpinus betulus*
Rotbuche *Fagus sylvatica*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Feldahorn *Acer campestre*

7. Altlasten

Folgende an das Plangebiet angrenzende Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet:

Altlastennummer	Altlastenklasse	Status der Flächen
6569/3 Hi	5	Altlast
6569/4 Hi	5	Altlast
6569/19 Hi	3	altlastverdächtige Fläche
6669/5 Hi	7	sanierte Altlast ohne Überwachung
6669/6 Hi	7	sanierte Altlast ohne Überwachung
6669/10 Hi	3	altlastverdächtige Fläche

Bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

8. Empfehlung zur Lärminderung in Gebäuden

Neben den als Schutzmaßnahme zur Lärminderung im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:1989-11 wird eine optimale Anordnung von Gebäudeteilen und Anordnung von schützenswerten Räumen an abgeschirmten Bereichen der Fassaden (an der von der Schallquelle abgewandten Seite des Gebäudes) empfohlen.

9. 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.

10. *Ökologische Bachumgestaltung*

Entlang des Bachlaufs des Garather Mühlenbaches ist eine Fläche von 5 bis maximal 10m Breite für die spätere Umsetzung einer ökologischen Bachumgestaltungsmaßnahme (mit mäanderndem Bachlauf) auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie vorgesehen.