

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung für den Bereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße**

### **1. Festsetzungen zur Art der Nutzung (gem. §§ 1 und 7 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- 1.1 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Wettbüros) sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen.  
Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment im Bereich Erotik (z.B. "Sex-Shop") sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen.
- 1.3 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig.
- 1.4 Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.1, 2, 3 und 4 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Die maximale Wandhöhe (WH) wird auf 68,00 m ü. NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt. Die Attika des Staffelgeschosses darf die Höhe von 68,00 m ü. NHN nicht überschreiten.
- 2.2 Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.
- 2.3 Für Technikaufbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

### **3. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 86 Landesbauordnung (BauO NRW))**

- 3.1 Alle von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Brandwände sind im gleichen Material und gleicher Farbgestaltung herzustellen wie die Fassaden der jeweiligen Gebäude.
- 3.2 Die Gestaltung der Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer an allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden hat sich 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.

### **4. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 4.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 4.2 Auf der Fläche zum Erhalt des Baumes sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach

Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen oder Carports ausgeschlossen.

## 5. Erhaltung vorhandener Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sowie Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Der im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Baum (Kastanie an der Heiligenstraße 13) ist mit der Unterpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Dazu ist es erforderlich, dass die ausgewiesene Fläche unter der Kastanie vollständig entsiegelt und gärtnerisch angelegt wird. Jeglicher Eingriff in das Erdreich ist untersagt, d.h. es dürfen keine Grabungen oder Versiegelungen stattfinden, dazu gehören auch offenporige Belagsarten sowie jegliche Art von Fundamenten. Zum Schutz der Wurzeln soll der Asphalt von der Baumscheibe erst dann entfernt werden, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Vor der Baumaßnahme ist eine Kronensicherung einzubauen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.
- 5.2 Muss der Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. An gleicher Stelle ist eine Kastanie, Mindestqualität: Hochstamm 3 x v, mDb, STU 18-20 nachzupflanzen.

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Flächen, welche innerhalb der Lärmpegelbereiche IV liegen, sind gekennzeichnet. Für die übrigen überbaubaren Flächen wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.
- 6.2 Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-IV sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu treffen:

### Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich	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

- 6.3 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.

---

6.4 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. Grenzeinfriedung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW**

7.1 Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind baugenehmigungspflichtige Einfriedungen nicht zulässig.

7.2 Bei allen Verkehrsanbindungen - Zufahrten wie Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen ausreichende Sichtweiten (Sichtdreiecke) freizuhalten. In den seitlichen Bereichen der Ausfahrt sind keine die Sicht einschränkenden Einfriedungen, Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern Einfriedungen, Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von  $\leq 0,80$  m zu beschränken.

## **Textliche Hinweise**

### **1. Schutz des Bodens**

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

### **2. Schutz des zu erhaltenden Baumes**

Ausschachtung: Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen sollten in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Ausschachtungen in einem Abstand zum Stamm von kleiner als 2,50 m sind wenn möglich 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 2,50 m ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadtverwaltung zu erfolgen.

Es wird empfohlen, die südliche Kellermauer des Altgebäudes auf dem Grundstück Heiligenstraße 13 zu erhalten, weil davon ausgegangen werden muss, dass Wurzeln der Rosskastanie bis an die Kellermauer herangewachsen sind.

Zuwegungen: Bei der Anlegung von Zuwegungen im Bereich um die Kastanie ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen.

Fixierung der Kronengröße: Es wird empfohlen die Kronengröße durch regelmäßigen Rückschnitt im Feinstbereich (max. alle 3 Jahre) zu fixieren. Hierdurch wird u.a. verhindert, dass die Krone bis an das neue Gebäude heranwächst.

Bauzaun: Die Rosskastanie muss während der gesamten Bauzeit mindestens ab Traufkante der Krone bis zu Stamm gegen Überfahren und Lagerung von Baumaterial im Wurzelbereich und gegen Verletzungen geschützt werden. Dazu muss außerhalb der Kronentraufe ein Bauzaun zu errichtet werden (Ausführungsbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4).

Bewässerung: Die Wurzeln der Rosskastanie müssen nach Beginn der Ausschachtung gegen Austrocknung geschützt werden. Wird die Ausschachtung während der Vegetationsperiode ausgeführt, muss eine kontinuierliche Bewässerung (Tröpfchenbewässerung) der gesamten Baumscheibe vorgesehen und witterungsabhängig eingesetzt werden.

Wurzelvorhang: Alle Tiefbauarbeiten müssen außerhalb der Kronentraufe stattfinden (s. 2173 AEHI HI: 4.1.2 Planungsunterlagen). Theoretisch sollten deshalb bei der Ausschachtung keine Wurzeln freigelegt werden. Tatsächlich ist das Wurzelwachstum von den konkreten Bodenbedingungen abhängig (Krieter 1993), weshalb der Wurzelverlauf nicht vorhergesagt werden kann. Wenn bei den Ausschachtungsarbeiten Wurzeln freigelegt werden, dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden, bis der Eingriff fachlich qualifiziert beurteilt worden ist. ggf. muss zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang, gemäß DIN 18920 Abs. 2.7 angelegt werden.

Regelkontrollen: Bei Regelkontrollen soll insbesondere auf folgende Symptome geachtet werden, die anzeigen, dass eine eingehende Untersuchung gemäß FLL-Baumkontrollrichtlinie durchgeführt werden muss:

- Neubildung von Borkenschäden und/oder Erweiterung der vorhandenen Schäden, die anzeigen, dass sich die Pseudomonas- und/oder Phytophthora-Infektion ausbreitet und die Kompensationsfähigkeit einschränkt.
- Entwicklung von Rinden- oder Borkenschäden und/oder Fruchtkörperbildung, vor allem im Stammfußbereich, die anzeigen, dass Holzfäulepilze von innen nach außen durchwachsen.
- Intensivierung der vorhandenen Fruchtkörperbildung und/oder Neubildung von Fruchtkörpern an insbesondere am Stamm, die anzeigen, dass der Austerseitling das gesunde Holz der Kompensationsbereiche durchwächst und sich die Fäule im Stamm ausbreitet.
- Ausdehnung der Borkenschäden an dem gekappten Starkast mit Fruchtkörperbildung, die anzeigen, dass der Ast weiter eingekürzt werden muss.
- Entwicklung von Kronenschäden (Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass der holzerstörende Pilz die Leitbahnen im Stamm in größerem Umfang durchwachsen hat.
- Entwicklung von Kronenschäden (Blatterkrankungen, Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass der Baum nicht mehr in ausreichendem Maß Holz produzieren kann, um pilzbedingten Holzabbau zu kompensieren.
- Entwicklung Borkenschäden am Boden und von Kronenschäden (Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass Wurzeln absterben.

Die Kontrollen sollen möglichst einmal jährlich alternierend im belaubten und unbelaubten Zustand durchgeführt werden.

Prüfung der Standsicherheit: Um zu kontrollieren, wie sich der durch den Austernseitling (*Pleurotus ostreatus*) verursachte Holzabbau im Stammbereich entwickelt und wie sich die Wurzeln an die veränderten Standortbedingungen angepasst haben, wird empfohlen die Prüfung der Baumstatik spätestens in 5 Jahren zu wiederholen.

### **3. 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.

### **4. Technische Aufbauten**

Haustechnische Anlagen sollen auf dem Dach des Gebäudes im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze zum Parkhaus hin aufgestellt werden, um Beeinträchtigungen fremder wie im Plangebiet befindlicher Wohnnutzung auszuschließen.

## **Auszug aus der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen (28.10.2003)**

### **§ 5 Zulässige Zahl der Werbeanlagen**

(1) An einer Fassade unter 20 m Länge sind pro Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte eine fassadenparallele Werbeanlage und ein Ausleger zulässig. Für jeden Hersteller, dessen Nennung zur Charakterisierung des Sortimentes unerlässlich ist, darf zusätzlich einmal parallel zur Fassade geworben werden. An einer Fassade ab 20 m Länge und nur einem Gewerbebetrieb sind zwei fassadenparallele Werbeanlagen und zwei Ausleger zulässig.

(2) Unmittelbar über dem Eingang kann zusätzlich je Gewerbebetrieb unterhalb des Vordaches einmal parallel zur Fassade geworben werden. Anstelle einer Werbeanlage über dem Eingang kann eine Werbeanlage senkrecht zur Fassade unter dem Vordach abgehängt werden.

### **§ 6 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen**

(1) Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist auf die Fassadengestaltung des Gebäudes und auf andere Werbeanlagen Rücksicht zu nehmen.

Allgemein gilt:

1. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.
2. Gliederungselemente der Fassaden dürfen nicht verdeckt, überdeckt oder überschritten werden.
3. Werbeanlagen dürfen sich gegenseitig nicht verdecken oder überschneiden. Dies gilt insbesondere für bereits existierende Werbeanlagen und solche, die gemäß der vorliegenden Satzung errichtet werden. Diese Werbeanlagen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zu

bereits existierenden Werbeanlagen anzubringen. Die sonstigen Regeln dieser Satzung gelten entsprechend.

4. Eine Häufung von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

(2) Werbung an anderen Anbringungsorten als den nachfolgend als zulässig beschriebenen (z.B. an Seiten- oder Brandwänden) ist unzulässig.

(3) Werbung als Aufschrift auf Sonnenschutzdächern ist zulässig.

### **§ 7 Fassadenparallele Werbeanlagen**

(1) Fassadenparallele Werbeanlagen sind waagrecht anzubringen.

(2) Fassadenparallele Werbeanlagen, die sich auf die Nutzung des Erdgeschosses beziehen, sind am Gesims bzw. an der Brüstung so anzuordnen, dass Vordächer, deren Tragkonstruktionen oder Sonnenschutzdächer gem. § 11 unterhalb von ihnen Platz finden. Sie sind in einem Mindestabstand von 0,10 m von den Vordächern oder Gliederungselementen bzw. anderen Fassadenelementen anzubringen und mittig über der Schaufensteranlage des jeweiligen Geschäftes bzw. deren Einzelfenster anzuordnen. Die Länge ist auf drei Viertel der jeweils zur Verfügung stehenden Länge zu begrenzen. Wird im Erdgeschoss eine fassadenparallele Werbeanlage unmittelbar über dem Eingang angebracht, so ergibt sich die maximale Höhe der Werbeanlage aus dem Mindestabstand zu Gliederungs- und Fassadenelementen von mindestens 0,10 m. Die maximale Breite der Werbeanlage ist auf die Eingangsbreite des Geschäftes begrenzt.

(3) Fassadenparallele Werbeanlagen, die sich auf die jeweilige Nutzung des Obergeschosses beziehen, dürfen nur an der Brüstung unterhalb der Fenster angebracht werden. Sie müssen sich maßlich auf die vorhandenen Fassadengliederungen des Gebäudes beziehen. Die Länge der Werbeanlage ist auf maximal zwei Feldlängen begrenzt. Sollten vertikale Gliederungselemente fehlen, so ist die Länge auf maximal drei Viertel der zur Verfügung stehenden Länge zu beschränken. Der Mindestabstand zu Gliederungselementen muss 0,10 m betragen.

(4) Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,60 m betragen. Sie kann jedoch von den für die Schrift oder das Logo typischen Unter- oder Oberlängen überschritten werden.

### **§ 8 Ausleger**

(1) Ausleger dürfen am Gesims oder an der Brüstung (über dem Schaufenster) oder an den Obergeschossen angebracht werden. Ausleger am Gesims bzw. an der Brüstung oder an den Obergeschossen müssen einen Mindestabstand von 0,10 m und einen maximalen Abstand von 0,30 m von der Fassade haben.

Die Ausladung bei zweigeschossigen Gebäuden einschließlich des Abstandes zum Gebäude darf höchstens 0,80 m, bei drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden höchstens 1,00 m betragen. Ausleger sind (in der Gebäudeansicht) mit Mindestabständen von 0,10 m zu Gliederungselementen anzuordnen und dürfen vor allem Fassadenelemente wie Fenster und

Öffnungen nicht verdecken oder überschneiden. An Eckgebäuden müssen Ausleger einen Mindestabstand von 1,0 m von der Gebäudeecke haben.

(2) Wird ein Ausleger senkrecht zur Fassade unter dem Vordach abgehängt, so ist er waagrecht anzubringen. Die lichte Höhe vom Gelände bis zur Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,50 m betragen. Der Abstand zum Vordach oder seiner Tragkonstruktion muss mindestens 0,20 m betragen. Werden Ausleger über dem Schaufenster am Gesims oder an der Brüstung angebracht, so ist die Höhe der Werbeanlage auf maximal 0,60 m zu begrenzen.

(3) Ausleger im Obergeschoss müssen sich maßlich auf die vorhandenen Fassadengliederungen in den Obergeschossen beziehen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal zwei Fensterhöhen und durch deren Ober- bzw. Unterkante begrenzt. Ausleger in den Obergeschossen sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m zu Fenstern im Obergeschoss anzubringen, sofern die Fläche dahinter als Wohnbereich genutzt wird.

(4) Werbefahnen sind wie Ausleger zu behandeln. Von den Bestimmungen ausgenommen sind temporäre Werbemaßnahmen (Schlussverkauf o.ä.). Spruchbänder sind unzulässig.

### **§ 9 Werbung an Schaufenstern und Vordächern**

(1) Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugestrichen noch zugedeckt werden. Werbeanlagen als Aufklebung (Folien) auf den Schaufensterflächen und Fensterflächen im Bereich der Erd- und Obergeschosse sind nur dann zulässig, wenn im Bereich des Gesimses oder der Brüstungen keine Werbeanlagen möglich sind oder keine Gesimse oder Brüstungen vorhanden sind (etwa im Falle von Ganzglasanlagen). Sie dürfen jedoch nur 10 % der Schaufensterfläche betragen.

(2) Werbung als Aufklebung oder Druck auf der Oberfläche des Vordaches ist nur dann zulässig, wenn kein Gesims oder keine Brüstung vorhanden ist. Sie darf jedoch nur 10 % der Vordachfläche betragen.

(3) Bei Werbung auf Sonnenschutzdächern darf deren Fläche nur bis zu 10 % verdeckt werden.

### **§ 10 Ausführung der Werbeanlagen**

(1) Es dürfen nur Einzelbuchstaben oder Schreibschriften verwendet werden. Die Schrifttypen sind normal oder mager nach den üblichen Definitionen der Typographie zu wählen. Embleme oder Logos sind jedoch erlaubt. Bei Buchstaben oder Schreibschriften aus transluzentem Material müssen die seitlichen Zargen geschlossen oder in einer anderen Farbe als der Spiegel gehalten sein. Ihre Farbe muss mit der Farbe des Gebäudes harmonieren oder mit ihr identisch sein.

(2) Im Falle von parallel zur Fassade angebrachten Werbeanlagen, bei denen die Buchstaben auf oder zwischen Tafeln angebracht sind, müssen diese Tafeln transparent oder transluzent sein.

(3) Die Ausführung von Werbeanlagen in einzelnen senkrecht untereinander oder nebeneinander gesetzten Lichtkästen (Kastentransparenten) ist unzulässig.

(4) Bewegliche Anlagen sowie Anlagen mit beweglichen Bildern, Motivwechsel oder Wechsellicht sind unzulässig.

(5) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.