

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA8) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl

(GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und über die zulässigen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

2.2 Als Bezugspunkt (BP) der Höhenfestlegung gilt die Oberkante der den Baugrundstücken zugewiesenen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze), senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite und bezogen auf deren Gesamtlänge einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile. Hierbei ist jedes Gebäude (Definition nach §2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höhergelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

2.3 Die Traufhöhen der baulichen Anlagen werden als Höhen über Bezugspunkt festgesetzt. Das Maß der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- Traufhöhe des Satteldachs (TH) = Schnittkante der Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 In den Wohngebieten WA 1, WA3 bis WA 7 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen, der an den Straßen "An den Linden", "Kirschenweg", "Ohligser Weg", "Rosenweg" zugeordneten straßenseitigen Gebäudeteile, wie folgt festgesetzt:

- THmax. Straßenseite = 4,50 m

- 2.4 In den Wohngebieten WA 2, WA3, WA 5 und WA6 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen der an den neuen Erschließungsstraßen zugeordneten straßenseitigen Gebäudefassaden wie folgt festgesetzt:
- THmax. Straßenseite = 5,00 m
- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Ausnahmsweise sind Gebäudelängen bis zu 24m zulässig, wenn dies städtebaulich begründet wird.

3 Bedingtes Baurecht(gemäß §9 Abs. 2 BauGB)

In den Bereichen, in denen die Bäume Nr. 9, 10, 16 und 17 (gemäß Umweltbericht und LBP) zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Das Baurecht darf in diesem Bereich erst ausgeübt werden, wenn der jeweilige Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden muss.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Das Vorspringen, bzw. Zurückbleiben vor, bzw. hinter der festgesetzten Baulinie in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 - WA7 ist über die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen, in einem geringen Maße bis zu 1,5 m, für Gebäude und Gebäudeteile zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA7) sind Tiefgaragen unzulässig.
- 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA7) sind Stellplätze, private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bzw. überdachte Stellplätze (St) und Garagen ~~sind~~ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten (gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. §65 BauO NRW)

~~6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA8 sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:~~

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA8 sind Nebenanlagen im Sinne von §65 (1) BauO NRW außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen bilden folgende Nebenanlagen gem. §65 (1) BauO NRW:

- ~~▪ Gartenhäuschen (genehmigungsfrei)~~
- ~~▪ Pergolen (genehmigungsfrei)~~
- ~~▪ Fahrradabstellanlagen (genehmigungspflichtig)~~
- ~~▪ Kellerersatzräume (freistehende Nebengebäude für Mülltonnen, Gartengeräte und Fahrräder, genehmigungsfrei)~~
- - Gebäude bis zu 30cbm Rauminhalt (1)
- -- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung dienen (23)
- - überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (25)
- - unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (49)

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ausschließlich folgende Einfriedungen zulässig:

zwischen straßenseitiger Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, offene Einfriedungen, in Form von Metallzäunen, vorzugsweise mit dunkler Lackierung versehen. Diese sind auch in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken möglich. Hier sind standorttypische, einheimische, einzeilige Strauchhecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden. Heckenpflanzen müssen einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 0,5 m einhalten.

6.3 In den übrigen Bereichen (WA2 bis WA7) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

6.4 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

7 Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen, mit und ohne Zweckbestimmung, ist jegliche Bebauung ausgeschlossen. Eine Möblierung mit z.B. Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten ist jedoch ausdrücklich vorgesehen.

7.2 Die Gestaltung der als private oder öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichneten Flächen wird durch eine Fachplanung konkretisiert.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Allgemeinheit sowie Ver- und Entsorgern. Für die Allgemeinheit gilt nur das Gehrecht.

9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:1989-11 festgesetzt.

Ab einem LPB von IV, sind für zum Schlafen geeignete Räume mit schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen, Lüftungsanlagen auszustatten. Dies gilt auch für Um- bzw. Ersatzbauten des Bestandes.

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.

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

Bei Garagenneubauten müssen nachweislich geräuscharme Torkonstruktionen eingebaut werden.

10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 86 BauO NRW)

10.1 Dächer

10.1.1 In den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 wird die erlaubte Dachneigung der baulichen Anlagen auf 40°- 45° festgesetzt.

10.1.2. Geneigte Dächer sind nur als Satteldach zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Die Dächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken.

10.1.3 In die Dachfläche integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

10.2 Fassaden

10.2.1 Die Fassadenoberflächen sind als mineralische Putzfassaden in einem hellen Beigeton zu gestalten.

10.2.2 Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Balkone, Vorbauten und Erker) müssen in Material und Farbgebung dem Hauptkörper entsprechen.

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Die im Plangebiet zum dauerhaften Erhalt festgesetzten 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, Pflanzbeständen 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 FGSVVerlag), zu schützen. Abgehende Einzelbäume sind durch Bäume gem. Pflanzliste in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

11.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechend gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a gekennzeichneten Flächen dienen in Teilen als Entwässerungsmulden und sind als Extensivrasen anzulegen. In den übrigen Bereichen dieser Flächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzarten gem. Pflanzliste durchzuführen:

Pflanzliste standortgerechte Baumarten (Laubgehölze):

Art	Deutsche Bezeichnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Regionaltypische Obstgehölze

Pflanzenqualität (mind.): Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150

Pflanzliste standortgerechte Straucharten (Laubgehölze):

Art	Deutsche Bezeichnung
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel (flachwurzelnd)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (flachwurzelnd)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster (flachwurzelnd)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche (flachw.)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (flachwurzelnd)
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide (flachwurzelnd)

Pflanzenqualität (mind.): Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100

Pflanzliste Bäume im Bereich Straßenverkehrsflächen:

Art	Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Fraxinus excelsior Westhofs Gl.	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana Chanticleer	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	(in Sorten) Winterlinde
Tilia tomentosa Brabant	Silberlinde

Pflanzenqualität (mind.): Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150

11.3 Versickerung des Niederschlagswassers (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

11.3.1 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und Wasser von öffentlichen Verkehrsflächen) ist nach §51a (1) LG NW über Rohr-, Rigolen- oder Muldenanlagen zu versickern.

11.3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu verwenden.

11.4 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust von Biotopstrukturen ausgleichen zu können, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Zur Kompensation des nach Ausgleich im Plangebiet noch vorhandenen Defizits an 7.892 ökologischen Wertpunkten, ist eine naturnahe Umgestaltung im folgenden Gewässerabschnitt vorgesehen:

- Hoxbach - Abschnitt km 6+452 bis km 6+726 (ca. 274 m) Gemarkung Hilden (3431), Flur 011, Flurstück 979 entlang der Schalbruch-Straße in Hilden.

- Länge der Maßnahme ca. 200m, Breite ca. 13m. Neu geschaffene Wertpunkte: 9.155 Punkte

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

II Textliche Hinweise:

1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VMM1: Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

- Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.).
- Erhöhung der Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen
- Berücksichtigung der DIN 4109

VMM2: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“
- Berücksichtigung der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
- Schutz der Bäume während der Bauzeit durch Bauzäune
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen des B-Planes
- Erfassung der Avifauna zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange
- Baufeldräumung in der Zeit von September bis Februar zum Schutz der Fauna
- Bäume, die vorhabenbedingt entfernt werden, sind vor der Fällung auf Nutzungen durch Fledermäuse und Sperber zu überprüfen
- Gebäude, welche vorhabenbedingt entfernt werden, sind vor der Entfernung auf Quartiersnutzung durch Fledermäusen zu überprüfen

VMM3: Boden

- Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300

VMM4: Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzungen des B-Planes zur Einbindung in die Landschaft

2. Fahrradabstellplätze

Bezug nehmend auf § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzsatzung Hilden vom 26.05.2011, werden pro Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze festgesetzt. Mind. 20% hiervon sind als Abstellplätze für Besucher/innen vorzuhalten.

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. 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 Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

4. Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: 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. Die Versickerung von Dachflächenwasser und Wasser von Verkehrsflächen erfolgt dezentral mittels Versickerungsmulden und Rigolen gem. des Lageplans zur Entwässerungsstudie "B-Plan Nr. 151a Kirschenweg".

6. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche 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