



Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden

Stadt Hilden

08. Nov. 2005

Amt: Anl.:

Ihr Schreiben 5.10.05
Aktenzeichen 63-2
Datum 4. Nov. 2005

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 2 – 4. Änderung
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Ulmenweg/Rüsternweg/Kastanienweg

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt/ überplant.

Umweltprüfung:

Da der Rat der Stadt Hilden die Aufstellung der Bebauungsplanänderung vor dem 20.07.2004 beschlossen hat (am 07.07.2004), ist eine UP entbehrlich.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet wurde.

Es wird angeregt die im LBP beschriebene externe Maßnahme (siehe Punkt 4.2 b LBP) in einer Karte darzustellen, mit der ULB abzustimmen und bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Der LBP sollte aber eine diesbezügliche gutachterliche Aussage beinhalten.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle nach 15.30 Uhr:
02104_99_3301

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

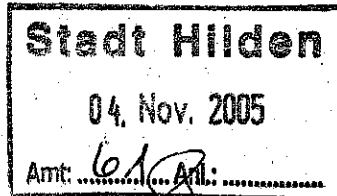
Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag

Worm

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Bünd für Umwelt-und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstr. 28
40721 Hilden
Tel. 02103/65030

Hilden, den 4. November 2005

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 2 – 4. Änderung im Bereich Ulmenweg/
Rüsterweg/Kastanienweg, hier Beteiligung der Behörden etc. gem. § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im früheren Anschreiben enthaltene Unterstellung, „Der Bebauungsplan Nr. 2 ... weist eine geringe Dichte auf, die heute planerisch nicht mehr zu vertreten ist.“ findet sich in den aktuellen Unterlagen nicht mehr. Hilden als dichtest besiedelte Stadt im dichtest besiedelten Kreis Deutschlands braucht dringend solche „Ausgleichsbereiche mit geringer Dichte“, um auch Wohnen ohne extreme Dichte möglich zu machen. Deshalb halten wir gerade die relativ „geringe Dichte“ für wünschenswert und deshalb auch weiterhin planerisch für sehr gut vertretbar.

Jetzt soll auf den Wunsch nur eines von 14 Eigentümern diese gewachsene Struktur verändert werden. Unter „Inhalte der Planung“ wird :
„Die Siedlung kann nur an drei Stellen am Ulmenweg durch neue Bebauung ergänzt werden:

- durch Teilung der Grundstücke Rüsterweg 3 und 8 (Flurstücke 152 und 149)
- auf dem bereits geteilten Grundstück Rüsterweg 5 (Flurstück 501)“

Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar: Was hat eine Bebauung mit der Teilung eines Grundstückes zu tun? Geht es hier nicht vielmehr um das Vorgaben des Bebauungsplanes und die dadurch beanspruchte Baufläche. Die Mehrzahl der Eigentümer will die geplante Bebauung nicht mitmachen; das ist der Grund, weshalb eine weitere Verdichtung dem Architekten nicht gelingt.

Leider lag das Protokoll der Bürgeranhörung vom 03.05.2005 wieder nicht bei und es ist so nicht nachvollziehbar, welche Eigentümer überhaupt für und welche gegen diese Art der Bebauung sind.

Wir gehen davon aus, dass die Mehrheit der Eigentümer, wenn diese denn von der Planung Kenntnis erlangen, dagegen Widerspruch anmelden, denn:

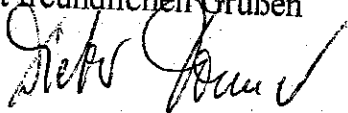
1. Es ist nicht nachvollziehbar, dass auf den Grundstücken der „nichtbauwütigen“ Eigentümer die bestehenden Gebäude in Baugrenzen festgesetzt werden, während die „Willigen“ von der Kommune die Belohnung einer Ausweitung der Baumöglichkeiten zugestanden bekommt.
2. Ein Ausgleich für den Eingriff zu Gunsten von einigen Eigentümern nicht im Bereich des bebauungsplanes ausgeglichen wird und damit die Wohnqualität dieser Eigentümer vermindert wird. Denn ein Ausgleich an anderer Stelle dürfte nur richtig sein, wenn „alle“ betroffenen Eigentümer in gleicher Weise von dem Vorhaben profitieren.

Zu dem Inhalt des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags möchten wir hier nur zwei kritische Anmerkungen machen :

1. In der Beschreibung Landschaftsbild /Erholung wird beschrieben: „Teils werden die Blicke in die hinteren Gartenbereiche durch dichte Hecken behindert.“ Gerade diese Hecken sind ein bedeutsamer Lebensraum für die Fauna und das findet nicht explizit in der Bewertung wieder.
2. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist zwar im Bebauungsplan textlich festgesetzt, allerdings ist nicht zu erkennen, wo die Rigolensysteme angelegt werden sollen. Hier sollte im Fachbeitrag ein Vorschlag gemacht werden, der dann auch zeichnerisch im B-Plan umgesetzt werden müsste.

Wir regen an, das Bebauungsplanverfahren zu beenden, wenn nicht die überwiegende Mehrzahl aller betroffenen Grundstückseigentümer der Änderung zustimmen. Sollte die Mehrheit zu dem Plan schweigen, dann kann dies nicht als Zustimmung gewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Für die **BUND**-Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner

**Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung
für den Bereich Ulmenweg / Rüsternweg / Kastanienweg
der Stadt Hilden**

Entscheidungsbegründung

Auftraggeber:
Jörg + Michael Hüschelrath
Rüsterweg 5, 40723 Hilden

Planverfasser:
Hamann | Stadtplaner + Architekten
Bayenthalgürtel 16 - 20, 50968 Köln

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:
Umwelt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing.E.Quinders
Schmiedhofsweg 1, 50769 Köln

14.11.2005

INHALT

Seite

1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Städtebauliche und naturräumliche Situation	1
3.	Bisheriges Planungsrecht	2
4.	Ziel der Planung	2
5.	Inhalte der Planung	3
5.1	Bebauung	3
5.2	Nebenanlagen	4
5.3	Einfriedungen	4
5.4	Erschließung	4
5.5	Ver- und Entsorgung	4
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
6.	Altlasten	6
7.	Bodenordnung	6
8.	Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	6

(Hinweis: Gegenüber der Entwurfsbegründung geänderte Textpassagen wurden durch Unterstreichungen / Durchstreichungen kenntlich gemacht.)

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt ca. 2.000 m südlich des Hildener Stadtkernes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Ulmenweg 8 sowie Rüsternweg 10 und 8a
- im Osten durch die Grundstücke Rüsternweg 8a und 8, die Westgrenze der Sammelgaragen und das Grundstück Rüsternweg 2
- im Süden durch das Grundstück Rüsternweg 2, die Grenze des Flurstückes 154 (Rüsternweg) sowie die Grundstücke Rüsternweg 1a und Ulmenweg 2
- im Westen durch die Grundstücke Ulmenweg 2, Trafo-Station, Rüsternweg 3, rückwärtiges Grundstück (geteilt) zu Rüsternweg 5 sowie Ulmenweg 6 und 8.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, 4, Änderung umfasst im einzelnen folgende Flächen:

- Gemarkung Hilden, Flur 21, Flurstücke: 149, 155, 156, 367, 470, 471, 202, 160, 161, 162, 154, 439, 438, 163, 152, 501, 502, 441, 442.

Er hat eine Gesamtgröße von 9.177 qm.

2. STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Hildener Süden in einem Wohngebiet, das im Laufe der letzten fünfzig Jahre entstanden ist.

Die ursprünglich vorhandene Bebauung aus acht Häusern wurde in den Jahren 1957 bis 1959 von den Rheinischen Heimstätten, Düsseldorf, als eigenständige Kleinsiedlung entworfen und in den frühen 60er Jahren gebaut.

Sie ist zum Rüsternweg als Erschließungsstraße orientiert und vermittelt einen geschlossenen Eindruck. Die vier Gebäude östlich des Rüsternweges sind traufständig, die westlichen giebelständig.

Die Fronten der Gebäude sind zum Rüsternweg durch eine Baulinie festgesetzt, die durch Versprünge die Durchgrünung der Siedlung sichtbar macht und einen monotonen räumlichen Charakter verhindert.

Die Gebäude sind eingeschossig, haben eine Traufhöhe von nur 3,00 - 3,20 m, aber durch die starke Dachneigung von 51 Grad eine große Dachhöhe (5,40 m über Trauflinie). Diese Gebäudeform spiegelt, wie viele Siedlungen der 50er Jahre, die stilistischen Vorstellungen der ersten 30 Jahre des 20. Jahrhunderts wieder.

Die später entstandenen Häuser Ulmenweg 2 und 6 sind mit ihren flacheren Dachneigungen nicht an die Haustypen am Rüsternweg angepasst. Am Rüsternweg selbst ist nur ein Gebäude (Hausnummer 6) durch eine große Gaube und einen seitlichen Anbau in seiner Gestalt verändert.

Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Ulmenweges besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die Bebauung am Kastanienweg aus ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern unterschiedlicher Gestalt.

Im Osten grenzt eine Garagenzeile (19 Plätze) an das Plangebiet. Sie ist zum östlich angrenzenden Weg orientiert und dient nicht den Bewohnern des Gebietes. Aus diesem Grunde gehört sie nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die naturräumliche Situation stellt sich, gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, wie folgt dar:

- die vorhandenen freistehenden Einfamilienhäuser sind jeweils von einem als strukturarm zu bezeichnenden Hausgarten umgeben, dessen Vegetation von häufig gemähten Rasenflächen, kurz geschnittenen Heckeneinfassungen und Zierrabatten dominiert wird. Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um Nadelgehölze sowie vereinzelt um Obstbäume mit geringem Stammumfang.
Die Lebensraumfunktion im Plangebiet ist daher (und wegen der großenteils versiegelten Flächen) nur als gering zu bewerten. Biotopvernetzungsfunktionen können der Fläche allenfalls in Verbindung mit der angrenzenden bachbegleitenden Grünanlage und nur in sehr untergeordnetem Umfang zugesprochen werden.
- Die stadtklimatischen Funktionen des Plangebietes sind angesichts der Dimension und der Lage (im besiedelten Stadtraum) nur als gering bedeutsam zu beurteilen.

3. BISHERIGES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet ist Bestandteil des Baustufenplanes Nr. 2 aus dem Jahre 1961, der entsprechend den Zielen der damaligen Siedlungspolitik eine Bebauungsstruktur mit geringer Dichte vorsah.

Die vorn beschriebene Bebauung ist mit Traufhöhe, Dachneigung, Firstrichtung und Geschossigkeit festgesetzt. Zum Rüsternweg hin ist die Stellung der Baukörper durch eine *Baulinie* definiert.

Bei den Wohnhäusern und den Garagen entsprechen die überbaubaren Flächen denen der existierenden Baukörper.

4. ZIEL DER PLANUNG

Die Eigentümer / Bewohner des Hauses Rüsternweg 5 haben den Wunsch, zusätzliche Flächen ihres Grundstückes zu bebauen (wie es bereits in der Nachbarschaft geschehen ist).

Dieser Wunsch trifft sich mit dem planerischen Ziel der Stadt Hilden im Aufstellungsbeschuß vom 7.7.2004, eine „verträgliche Verdichtung der Wohnnutzung“ zu ermöglichen.

Daher soll für den gesamten Planungsbereich untersucht werden, wie dieses Ziel unter den Aspekten der Wohnumfeldqualität, der Stadtökologie und der Stadtgestalt umgesetzt werden kann.

5. INHALTE DER PLANUNG

Städtebaulicher Leitgedanke bei der Planung ist es, den Charakter der vorhandenen Siedlung zu erhalten und die Neubebauung in diesen einzubinden.

Die Siedlung kann nur an drei Stellen am Ulmenweg durch neue Bebauung ergänzt werden:

- durch Teilung der Grundstücke Rüsterweg 3 und 8 (Flurstücke 152 und 149)
- auf dem bereits geteilten Grundstück Rüsterweg 5 (hier: Flurstück 501).

Die ergänzende Bebauung anderer Flächen im Plangebiet ist wegen der dort stehenden Garagenzeile nicht möglich. Außer durch die zu hohe Dichte und die Problematik der Erschließung wird die Bebauung durch die Ablehnung der Grundstückseigentümer unmöglich gemacht.

5.1 Bebauung

Trotz der bereits bestehenden Ergänzungen der Siedlung am Ulmenweg (Nr. 2 und 6), die einen deutlich anderen Charakter haben, sollte ihr Erscheinungsbild nicht noch weiter verändert werden.

Für die Neubebauung können jedoch in geringem Umfang Modifikationen vorgenommen werden, die - bei annähernd gleicher Gestalt - den heutigen Anforderungen an Wohnungen gerecht werden: Erhöhung der Traufhöhe auf 3,50 m, Möglichkeit eines Drempels und (wegen der geringeren Abstandsflächen) Herabsetzung der Dachneigung auf ca. 45°.

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung *für den gesamten Geltungsbereich:*
 - WR (reines Wohngebiet)
 - eingeschossige Bebauung
 - GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
 - GFZ (Geschossflächenzahl) 0,5
 - Bauweise:
 - *für den gesamten Geltungsbereich:*
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) 1 und (4) BauO NRW:
- für die Neubebauung:*
- Satteldach
 - Dachneigung 42° - 45°
 - Traufhöhe maximal 3,50 m

für den übrigen Geltungsbereich wird der Bestand festgesetzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Flächen der *Neubebauung* haben Abmessungen von 9,00 m x 12,00 m, was wegen der ausbaubaren Dachgeschosse ausreichend ist. Die gewählten Abstandsflächen erlauben den Bau von Gauben. Die überbaubaren Flächen sind durch *Baugrenzen* definiert. *Baulinien* sind hier nicht vorgesehen.

Bei der *vorhandenen Bebauung* wird die Lage der Baukörper zum Rüsternweg durch eine *Baulinie* definiert. Durch *Baugrenzen* wird der Bestand festgeschrieben.

5.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen anderer Gebäude oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind solche Nebenanlagen, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (lotrechte Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,00 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind

- im Bereich der Bebauung am Rüsternweg nur Hain- oder Rotbuchenhecken
- für die Bebauung am Ulmenweg nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Hain- oder Rotbuchenhecken

zulässig. Dies wird als Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 (1) 5 festgesetzt.

5.4 Erschließung

Die Erschließung der möglichen Neubauten erfolgt über den Ulmenweg. Für das vorhandene Gebäude Ulmenweg 8 ist ein Geh- und Fahrrecht vom Ulmenweg über das westlich angrenzende Grundstück einzuräumen.

Alle übrigen Grundstücke des Geltungsbereiches sind erschlossen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser: Der in den betroffenen und umliegenden Straßen vorhandene Schmutzwasserkanal kann die anfallenden Mengen aufnehmen und ableiten.

Regenwasser: Es kann an der Einleitungsstelle am Ulmenweg von den zusätzlich befestigten Flächen kein zusätzliches Regenwasser mehr aufgenommen werden, so dass auf den zu bebauenden Grundstücken das Regenwasser versickert werden muss.

In einem *Hydrogeologischen Gutachten zur Versickerung* von Dachflächenwasser (Ing.-Büro Müller, Hilden, vom 20.5.2005) wurden die Versickerungsmöglichkeiten nachgewiesen. Die entsprechenden Rigolen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bau der drei Gebäude stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Dieser ist jedoch nicht nur mit der vorhandenen Bebauung sondern auch mit den *Möglichkeiten* der Bebauung des Bebauungsplanes vor der Veränderung zu vergleichen: Im Bereich des Grundstückes Rüsternweg wäre bis zur Erreichung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine zusätzliche Fläche von ca. 250 qm überbaubar gewesen. Dieser Fläche ist die Inanspruchnahme von 410 qm Fläche in der vorliegenden Änderung gegenzurechnen.

Für die einzelnen Funktionen von Natur und Landschaft stellen sich die eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen demnach wie folgt dar:

Pflanzen und Tiere: dauerhafte Inanspruchnahme von 410 qm Ziergartenfläche für neue Wohngebäude. Demgegenüber ist die Inanspruchnahme von 250 qm Garten nicht mehr zulässig.

Boden: Neuversiegelung von bislang offenem Boden (Bebauung mit nachgeschalteter Versickerung) in einer Größenordnung von 410 qm (250 qm Versiegelung nicht mehr zulässig).

Wasser: durch Versickerung kein Eingriff in die Funktion des Wassers.

Klima: graduelle Einschränkung der mikroklimatischen Funktionen unerheblich.

Landschafts- (und Orts-)bild: kein Eingriff.

Dem sollen landschaftspflegerische Maßnahmen zur

- Vermeidung vermeidbarer Eingriffe durch
 - weitgehende Erhaltung vorhandener Grünelemente
- und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch
 - Anreicherung, Gliederung und Vernetzung des Gebietes durch Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege soweit wie möglich bzw.
 - ökologische und gestalterische Aufwertung ggf. im Rahmen einer externen Ausgleichsfläche (siehe unten)

dienen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Grundlage des Bebauungsplanes und diesem als Anhang beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im privaten Bereich eine ca. 52 %ige Kompensations-erfüllung erreichbar ist.

Der entstehende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Fläche in der Nähe der Itter abgegolten.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf diesem Flurstück sind in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadt Hilden durchzuführen und in Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen dargestellt.

Sie werden in ihrer Gesamtheit dem eingriffsverursachenden Flurstück 501 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet und sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen.

6. **ALTLASTEN**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7. **BODENORDNUNG**

Die Flächen sind und bleiben ausschließlich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher *nicht* erforderlich.

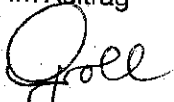
8. **KOSTEN UND ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG**

Der Stadt Hilden entstehen durch die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Kosten.

Die Durchführung des geteilten Grundstückes (westlich Rüsternweg 5) ist kurzfristig vorgesehen. Der Zeitpunkt der Bebauung der beiden anderen Grundstücke ist noch nicht bekannt.

Hilden / Köln, den 16.11.2005

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 2, 4. Änderung für den Bereich Ulmenweg / Rüsternweg, Kastanienweg

1. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen anderer Gebäude oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind solche Nebenanlagen, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (lotrechte Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,00 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Garagen und ihre Zufahrten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs.6 Bau NVO unzulässig.

Der Versiegelungsgrad durch die Zufahrten und Wege ist auf 20 % der Grundstücksfläche begrenzt.

3. Einfriedungen (Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

Als Einfriedungen sind

- im Bereich der Bebauung am Rüsternweg nur Hain- und Rotbuchenhecken
- für die Bebauung am Ulmenweg nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Hain- oder Rotbuchenhecken

zulässig.

4. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 sind folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadt Hilden durchzuführen:

- Eine Ackerfläche von 504 m² ist als Weide / Wiese einzurichten und zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen: Umwandlung der Ackerfläche in Weide / Wiese. Einsaat einer Gräsermischung mit einer Zusammensetzung entsprechend den Empfehlungen der LÖLF (Merkblatt zum Arten- und Biotopschutz Nr.87). Eine Nutzung als Weide für Pferde ist zulässig.
- Ein 2 m breiter Streifen entlang des Itterweges ist separat von der Wiesenfläche als Gras- Krausaum einzurichten. Zur Pflege des Saumes ist eine Mahd alle 1 bis 2 Jahre vorzusehen.

4.2 Diese Kompensationsmaßnahmen werden dem eingriffsverursachenden Grundstück - Gemarkung Hilden, Flur 21, Flurstück 5 1 - innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

4.3 Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Resultierend aus § 51 LWG und nach Maßgabe des Hydrogeologischen Gutachtens zum Bebauungsplan (Ing.-Büro Müller, Hilden, vom 2 .5.2 5) sind die anfallenden Dachflächenwässer der Neubauten auf den Grundstücken zu versickern.

(Hinweis: Gegenüber dem Entwurfsplan geänderte Textpassagen wurden durch Unterstreichungen kenntlich gemacht.)

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

Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschosflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

E nur Einzelhäuser zulässig

O offene Bauweise

B Baugrenze

B Baulinie

Verkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

E Elektrizität

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Ga/St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Garagen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

--- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

A Geh- und Fahrrecht zugunsten Ulmenweg 8

... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes

örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Abs.1 Nr. 1 und Abs.4 BauONW)

SD 42° - 45° Satteldach mit Dachneigung von mindestens 42° und maximal 45°

↔ Firstrichtung

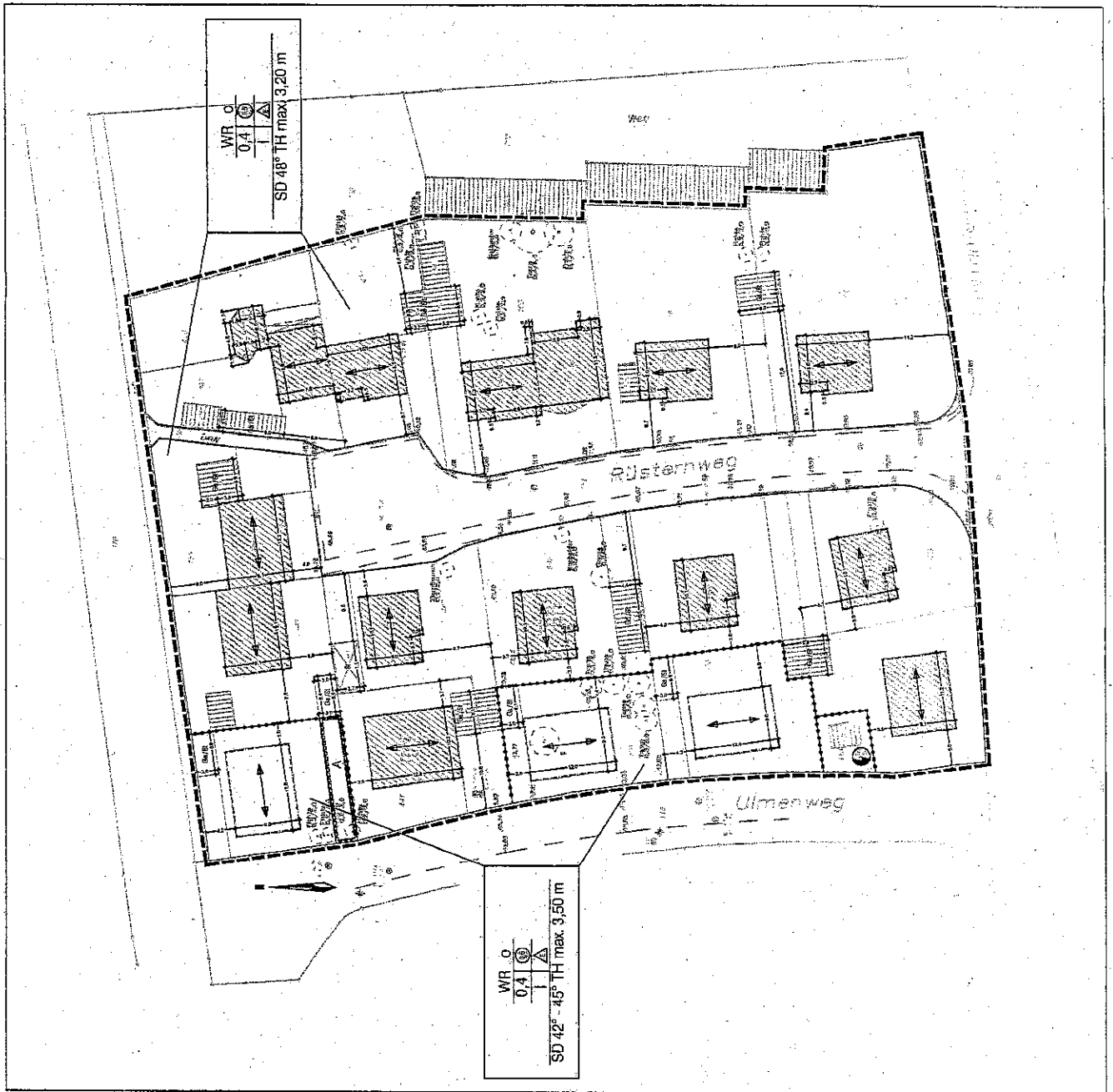
TH max. 3,50 m Traufhöhe max. 3,50 m über mittlerem Gelände

Sonstiges

▨ bestehende Gebäude

Hinweise (§9 Abs.6 BauGB)

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan zugrunde und kann bei den zuständigen Fachämtern der Stadt Hilden eingesehen werden.



Speziell: gemäß der Verordnung über die Ausgestaltung der Bauelemente und die Darstellung des Plandralles (Planzeichnungsrichtlinie 1990 - DIN 4710) Benennung, Anzahl und Inhalt des Bauelementes	
	Bauwerkskategorie
	Bauwerksart
	Bauwerkszustand
	Art der Verankerung
	Art der Verankerung
	Art der Verankerung
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart
	Bauwerksart

[illegible]

11

12