

Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 32B:

1. In dem als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:
 - a. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - b. Spielhallen, Wettbüros
 - c. Tankstellen(§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Alle übrigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
5. **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)**
 - 5.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
 - 5.2 Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.
6. **Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BBauG i.V.m. § 86 BauO NRW)**
 - 6.1 Fassaden im Erdgeschoss im Bereich Beethovenstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.

Im gekennzeichneten Bereich sind in den Erdgeschossfassaden mindestens 50 % der Flächen mit Fenstern auszustatten. Sie dürfen nur bis zu einer Größe von maximal einem Viertel der jeweiligen Fensterfläche beklebt sein.
Bis zu 50% dieser Fenster können ausnahmsweise mit entsprechend anderem Glas versehen werden, wenn aus funktionalen Gründen (z.B. WC) eine Durchsichtigkeit unerwünscht ist.
Die nicht transparenten Fenster müssen mit den Fenstern mit durchsichtigem Glas eine gestalterische Einheit bilden.
 - 6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen räumlich nur dort angebracht werden, wo sich auch die Geschäftsräume des Leistungsangebots befinden.
Aushang - Werbung ist ausschließlich in dafür vorgesehene Vitruinen auszuhängen.

Im Übrigen hat sich die Gestaltung der Werbeanlagen nach den Vorschriften der §§ 5 bis 10 der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnen-

schutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003 zu richten.

7. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

8. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)

- 8.1 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Um- und Ausbaumaßnahmen, die zur Erhaltung, Sicherung, Modernisierung, Sanierung und funktionsgerechter Nutzung der ursprünglichen baulichen Anlage des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 auf dem Flurstück 993, in Flur 7 der Gem. Hilden erforderlich sind, zulässig.

9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. (2) Ziffer 2 BauGB)

- 9.1 An den Außenfassaden sind bei Neu-, Aus- und Umbauten Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu treffen:

Lärmpegelbereiche

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Tabelle 8, DIN 4109, Nov. 1989

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{L,w}$ des Außenbauteils in dB		
3	III	61 bis 65	40	35	30

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 9.2 Auf der im Plan mit TF 1 gekennzeichneten Fläche sind, solange das Gebäude Beethovenstraße 31-33 mit seiner Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauGB im Bestand geschützt ist, nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche MK-Gebiet ohne Hochhaus	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt

X	Y
2565260,00	5672185,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

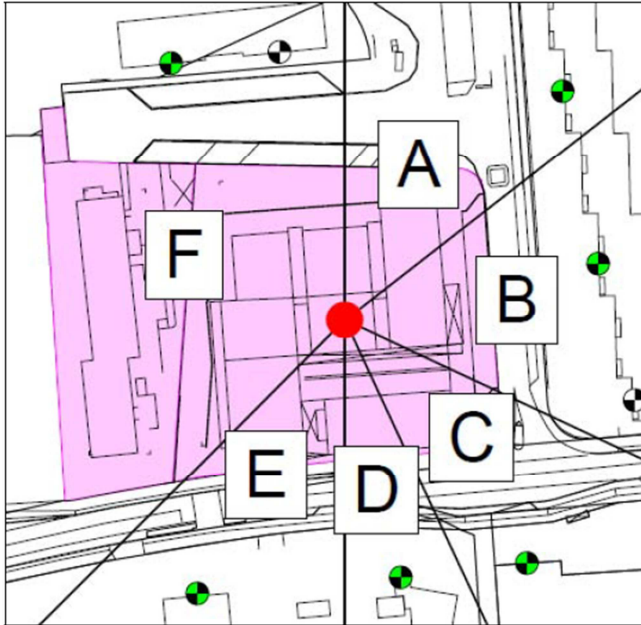
Sektor	Anfang	Ende	Ek.zus. T	Ek.zus. N
A	0,0	52,0	4	4
B	52,0	115,0	2	2
C	115,0	155,0	14	14
D	155,0	180,0	0	0
E	180,0	335,0	4	4
F	335,0	0,0	3	3

Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA-Lärm, wie Berücksichtigungen der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc, bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

- 9.3 Nach Aufgabe der Nutzung des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 (z.B. Abriss) sind auf den im Bebauungsplan mit TF 1 und TF 2 gekennzeichneten Flächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

MK-Gebiet gesamt (TF 1 + TF 2)	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	60	45
TF 2	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt

X	Y
2565260,00	5672185,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	Ek,zus. T	Ek,zus. N
A	0,0	52,0	4	4
B	52,0	115,0	3	3
C	115,0	155,0	14	14
D	155,0	180,0	0	0
E	180,0	225,0	3	3
F	225,0	0,0	2	2

Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA-Lärm, wie Berücksichtigungen der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc. bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Textliche Hinweise

1.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 1.1 Bei einem konkreten Bauvorhaben ist auf der Fläche TF 1, nach Nutzungsaufgabe des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 auf den Teilflächen TF 1 und TF 2 im Rahmen des Bauantrages unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des festgesetzten LEK gemäß DIN 45691 durchzuführen.
- 1.2 Im Bauantragsverfahren ist die Zulässigkeit einzelner Geräuschquellen in Bezug auf die Nutzungen des eigenen Gebäudes oder angrenzender Gebäude im Plangebiet (insbesondere der sonstigen Wohnungen in den Obergeschossen) nach den Anforderungen der TA Lärm (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992) [Beuth Verlag GmbH]) nachzuweisen.
- 1.3 Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen ist zu prüfen, ob für zum Schlafen geeignete Räume die im Bereich zu der Beethovenstraße angeordnet werden, schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist vor dem Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten durchzuführen. Ebenso sind vor der Fällung von Großgehölzen diese nach Nestern und Höhlen abzusuchen.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus dem Jahre 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise, dass im Plangebiet vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben und ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) existiert.

Vor Erdarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu beteiligen und eine Überprüfung des konkreten Verdachts durchzuführen.

4.0 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.

Hierbei handelt es sich um:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992)
- DIN 45691 - Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

Ebenso kann das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 32B vom 30.07.2014 eingesehen werden.