

Textliche Festsetzungen:**1. Ausschluss bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht-störende Handwerksbetriebe (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Geringfügige Überschreitungen

- 2.1 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen für Technikaufbauten ist nicht zulässig.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 3, 4 und 6 BauNVO ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH) um maximal 3,00 m Höhe für Gebäudeteile zulässig, in denen ausschließlich Treppenhäuser und daran angrenzende Flure untergebracht werden.
- 2.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen im Ausmaß von maximal 0,5m über die nördliche Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Abstand der Gebäudeaußenkante zur Straßenbegrenzung dann mindestens 2,5 m beträgt.
- 2.4 Überschreitungen der Baugrenzen, die die überbaubare Fläche nach Westen, Süden und Osten begrenzen, durch Balkone und Altane (Definition gemäß § 6 BauO NRW) sind in einem Umfang bis maximal 1,50m zulässig. Generell gilt bei einer Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker, Balkone sowie Altane, dass sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen und von den Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt sein müssen. Ausnahmsweise können bei Fassaden nach Süden mit maximal 13 m Breite auch Überschreitungen der Baugrenze zugelassen werden, bei denen bis zu der Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
- 2.5 Andere als die hier aufgeführten Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig.

3. Begrenzung der Bodenversiegelung

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 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, ausgeschlossen.
- 3.2 Nach Landesrecht genehmigungsfreie Nebenanlagen (z.B. gemäß § 65 BauO NRW) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
Davon abgesehen sind Stellplätze innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für die Tiefgarage inkl. Zufahrt in einer Tiefgarage zulässig.

4. Erhaltung der vorhandenen Gehölze

- 4.1 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.
Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden anzuzeigen. Für den gefällten Baum ist auf demselben Grundstück ein gleichwertiger Baum gemäß beigefügter Pflanzliste als Ersatz zu pflanzen.
- 4.2 Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Bäume sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.
Zur Wiederanpflanzung ist jeweils ein Baum nach Art und Qualität aus der beigefügten Pflanzliste auszuwählen.

5. Grenzeinfriedung

- 5.1 Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW dürfen Grenzeinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und an den öffentlichen Grünflächen nur bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche errichtet werden.

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

- 6.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Räume, die ausschließlich als Küche, Bad und Hausarbeitsraum genutzt werden ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$

von ≥ 35 dB(A) an den mit der Signatur~~~~~ gekennzeichneten Bereichen
von ≥ 40 dB(A) an den mit der SignaturVVVVVV gekennzeichneten Bereichen
von ≥ 45 dB(A) an den mit der SignaturXXXXXX gekennzeichneten Bereichen
von ≥ 50 dB(A) an den mit der Signaturoooooooo gekennzeichneten Bereichen

erreicht wird.

Bei Räumen, die ausschließlich als Büro oder sonstige zulässige gewerbliche Nutzungen dienen, kann die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 reduziert werden.

Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß aufweist. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem. DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

- 6.2 In den mit VVVVVV, XXXXXX und oooooo gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.
- 6.3 Die Seitenwände der Tiefgaragenzufahrt und von offenen Parkdecks sind schallabsorbierend auszubilden. Der Schallabsorptionsgrad der Wandverkleidung im Frequenzbereich 250 Hz bis 2000 Hz muss durchschnittlich mindestens 0,5 betragen.
- 6.4 Im Bereich der Zufahrten sind Gitterroste von Regenrinnen auf Hartgummiprofilen aufzulagern.

7. Allgemeiner Klimaschutz

- 7.1 Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Gebäude bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten sind, dass der Effizienz-Standard eines KfW-Energiesparhauses 60 erreicht wird.

Textliche Hinweise:**1. Lärmschutz:**

- 1.1 Es wird empfohlen, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer auf die der Berliner Straße (B228) abgewandten Seite der Häuser anzuordnen.
- 1.2 An den mit ~~~~~ gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefassaden wird empfohlen, zusätzlich zum festgesetzten resultierenden Schalldämmmaß schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.
- 1.3 An den mit oooooo gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefassaden ist bei einem Fensterflächenanteil von 30% und mehr bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und wohnungsähnlichen Räumen (z.B. Gemeinschaftsräume) der Einbau von Verbundfenstern bzw. Kastenfenstern erforderlich.

2. Baumschutz:

- 2.1 Während der Bauphase sind die öffentlichen Grünflächen durch einen 2m hohen Bauzaun zu schützen.
- 2.2 Öffentliche Straßenbäume und Bäume, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Baugrundstücke stehen, sind während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.

3. Gefährdung durch Grundwasser:

Die Nutzung des Grundwassers ist innerhalb des Plangebiets nur zulässig, wenn Grundwasseruntersuchungen die Unbedenklichkeit des Grundwassers ergeben.

4. Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren

Bei Baugenehmigungsverfahren zum Neubau und zu wesentlichen Erweiterungen von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Pflanzliste:Bäume, standortgerecht:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x v, mDb, STU 18-20

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Alnus spaethii | Erle |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Buche |
| - Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| - Prunus avium | Wild-Kirsche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |