Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12), Hilden Stand 14.05.2009

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 sowie § 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- 1.1 Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Eintrag im Plan kirchlichen Zwecken.
- 1.2 Im Bereich der als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen und die sich in kirchlicher Trägerschaft befinden.
- 1.3 Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

Allgemeine Wohngebiete

- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe und/oder die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) bestimmt.
- 2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.
- 2.3 Die zulässige Gebäudehöhe, die zulässige Wandhöhe (WH) sowie die zulässige Firsthöhe (FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf durch Dachvorsprünge und Überdachungen ist ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Fuß- und Radwege sowie Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind verpfl. Heckenpflanzen, geschnitten, Höhe 60-100 cm, zu verwenden. Die Heckenpflanzen sind in einem Abstand vom max. 80 cm versetzt zu pflanzen. Innerhalb dieser Heckenpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu verwenden.

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

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

6. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig.

8. Vorhaben und Erschließungsplan

(gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Hinweise

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.