



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann Postfach 40806 Mettmann

IBS IngenieurBeratung Schödel

Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

Ihr Schreiben 15.11.04
Aktenzeichen 63-2
Datum 23.12.2004

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_95_ 260
Fax 02104_95_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP6)
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Schützenstr. 140 - 144

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet sind weder Altlasten/Altlastenverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. In bezug auf die Altlastensituation und den Bodenschutz werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 17.8.04 (Beteiligung gem. § 4(1) BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB.

Im Auftrag

W. Wörm

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

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

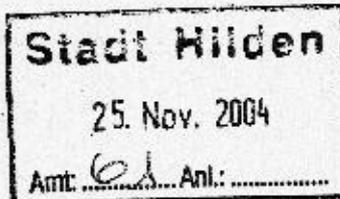
Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

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. 001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 380 100 43

Dieter Großelütern, Strombergerstr. 104, 33378 Rheda-Wiedenbrück,
Tel.: 05242 378155

23.11.05



Von/da: D.Gr.-Lütern, Strombergerstr. 104, 33378 Rheda-WD, BRD

AN: Herrn, Frau, Firma:

Stadt Hilden
Bauamt/Planungsamt
z. Hd. Herrn Groll
40723 Hilden

Betrifft: Bebauungsplan 244A VEP Nr.6

Sehr geehrter Herr Groll,

ich bitte vorläufig den o.g. Bebauungsplan nicht zu genehmigen, bevor nicht eine zufriedenstellende Regelung über die Giebelwand zu meinem Grundstück Schützenstr. 146a mit der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH getroffen wurde. Es geht darum, daß die Gesellschaft mir noch schriftlich zusichern muß, daß ich eine ausreichend dicke Außenisolierung an der Giebelwand anbringen darf, die bis an die Grundstücksgrenze errichtet wurde. Dies ist mein Einwand bevor ein eventuelles Bebauungsplanverfahren beendet wird und der Durchführungsvertrag geschlossen wird. Sollte es noch zu einer schriftlichen Einigung kommen, so will ich Ihnen dies mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen

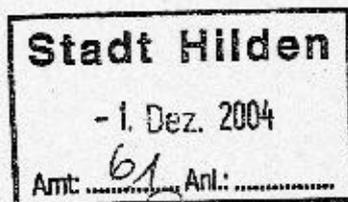
D. Großelütern

Manfred und Renate Neuhaus

Manfred und Renate Neuhaus, Karnaperstr. 64 40723 Hilden

30. November 2004

An den
Bürgermeister der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40708 Hilden



Betr. Bebauungsplan 244A (VEP6)
Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Grundstückseigentümer des Grundstücks Karnaperstr. 64, sind wir über die Bebauung des nördlichen Nachbargrundstücks nicht sehr erfreut, da diese doch sehr stark in bestehende Strukturen eingreift.

Dennoch sind wir mit der Bebauung einverstanden. Aus nachbarrechtlichen Gründen bitten wir jedoch um einige planungsrechtliche Änderungen :

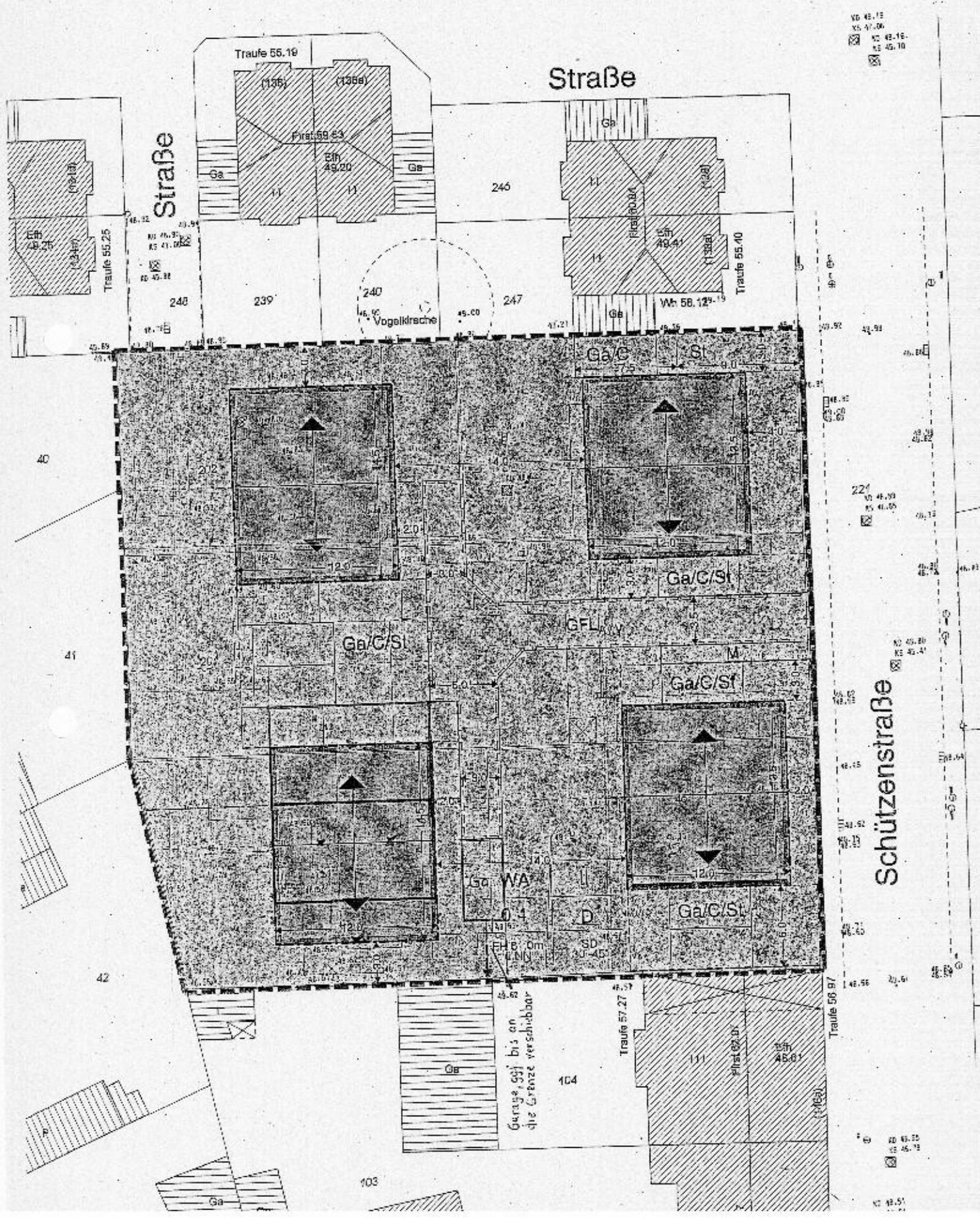
1. Wir regen an, den nördlich an unserem Grundstück angrenzenden künftigen Baukörper um weitere 3 Meter nach Norden zu verschieben. Die hierdurch fortfallende Garage könnte dann am Ende des Stichweges angeordnet werden. Diese Änderung haben wir im beiliegendem Plan rot kenntlich gemacht. Sie hat den Vorteil, dass der Abstand zu unserem als Hausgarten genutztem Grundstück vergrößert wird und auch dem Nachbarn eine breitere, seitliche Grundstücksfläche zur Verfügung steht. Desweiteren hat der Nachbar den Vorteil der unmittelbaren Nähe der Garage zu seinem Grundstück.
2. Die geplante Neubebauung auf dem Grundstück ist bezüglich der Bauhöhen sehr massiv. Entlang der Schützenstrasse könnte die Geschossigkeit so wie vorgesehen bleiben. Für die beiden Baukörper im hinteren Gartengelände regen wir - so wie mit dem Bauträger mdl. Erörtert - eine Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss an. Dies entspricht in etwa der Höhe der bisherigen, fortfallenden Bebauung auf dem Nachbargrundstück.

Wir würden es begrüßen, wenn unsere Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: 1 Plan

Manfred und Renate Neuhaus . Karnaperstrasse 64 . 40723 Hilden
Telefon/Fax 02103-64114 . e-mail: neuhaus23@aol.com



StraÙe

StraÙe

Schützenstraße

Traufe 55.19

Traufe 55.25

Traufe 55.40

Traufe 57.27

Traufe 59.97

(135) (138a)

Flach 59.53

St 43.20

Flach 43.41

St 43.41

Wh 58.12

Vogelkranche

Gurage, ggf. bis an die Grenze verschiebbar

NO 43.15
 NE 47.06
 SW 43.16
 SE 45.10

NO 43.80
 NE 42.41

NO 43.25
 NE 45.12

NO 46.32
 NE 43.30
 SW 41.62
 SE 45.22

NO 48.42
 NE 48.50

NO 44.99
 NE 41.55

NO 43.85
 NE 42.85

NO 42.92
 NE 42.13

NO 42.71
 NE 42.65

NO 42.56
 NE 42.51

240

239

240

247

246

40

41

42

103

104

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

Flach 28.26

St 28.26

Flach 11.10

St 11.10

Flach 11.10

St 11.10

Flach 11.10

St 11.10

Flach 12.00

St 12.00

Flach 12.00

St 12.00

Flach 12.00

St 12.00

Flach 12.00

St 12.00

Flach 0.4

St 0.4

Flach 0.4

St 0.4

Flach 0.4

St 0.4

Flach 6.0m

St 6.0m

Flach 6.0m

St 6.0m

Flach 6.0m

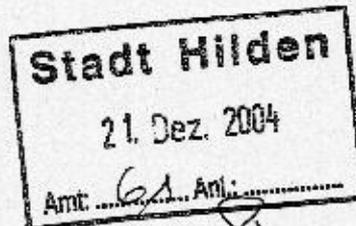
St 6.0m

Flach 11.10

St 11.10

Birgit Schira-Bürger
Stefan Bürger
Schützenstr. 136
40723 Hilden

Stadt Hilden, Stadtverwaltung
Planungs- und Vermessungsamt
z.Hd. Herrn Thoma
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Hilden, den 20.12.2004

Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 244A (VEP 6) Bauvorhaben Schützenstr. 140-144

Sehr geehrter Herr Thoma,

nach Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 244A (VEP 6) des Bauvorhabens Schützenstr. 140-144 im Internet, möchte ich folgende Anregungen und Diskussionspunkte für die Beschlussfassung im Rat der Stadt Hilden geben:

1. Im Bereich der südlichen Schützenstraße gibt es bisher keine Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit einer Fassadenfront von 13,5m oder größer. Um das Erscheinungsbild der Häuser zu verkleinern, sollten die Dächer in Walmdach ausgeführt werden. Dieser Ausführungsform wurde bereits im Bereich Schützenstr. 130-138 gewählt und lässt die Häuser nicht so wuchtig erscheinen. Diese Bauform verbessert zudem den Lichteinfall in die Nachbargrundstücke. Weiterhin wäre eine optische Einheit gegeben.
2. Der im Bebauungsplan gezeigte Abstand von 14m zwischen den Baufenstern der vorderen und der rückwärtigen Bebauung sollte mindestens auch zwischen dem rückwärtigen Baufenster und der nördlich hierzu bestehenden Bebauung eingehalten werden. Dies ist zum Beispiel dadurch möglich, indem das rückwärtige nördliche Baufenster um 3m nach Süden verschoben wird, dafür jedoch die zugehörige Garage mit Stellplatz an die nördliche Seite des Baufensters verlegt wird.
3. Um dem ehemaligen Charakter eines Schrebergartens näher zu kommen, sollte die rückwärtige Bebauung mit nur einem Vollgeschoss ausgeführt werden, zumal die Baufenster auch noch eine größere Breite aufweisen als die direkt an der Schützenstraße gelegenen.
4. Die Breite der rückwärtigen Baufenster sollte entsprechend der Breite der vorderen Baufenster auf 13,5m reduziert werden, um den Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu erhöhen.
5. Durch die Staffelung des Abstandes der Häuserfronten von der Straße wurde auch das rückwärtige nördliche Baufenster verschoben. Diese Verschiebung um 2m in westlicher Richtung sollte für das rückwärtige Baufenster zurückgenommen werden, falls dies die Abstandsflächen zur vorderen Bebauung zulassen.

Mit freundlichen Grüßen,

B. Schira-Bürger
Stefan Bürger

Jan Hanußek
Ibtissam Hanußek
Schützenstr. 136a
40723 Hilden

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
z.Hd. Herrn Thoma
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Hilden, den 22.12.2004

Bebauungsplanes Nr. 244A (VEP 6) Bauvorhaben Schützenstr. 140-144

Sehr geehrter Herr Thoma,

die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 244A (VEP 6) des Bauvorhabens Schützenstr. 140-144 im Internet haben wir zur Kenntnis genommen. Hierzu haben wir folgende Anmerkungen zu machen und hoffen, dass diese bei der Beschlussfassung im Rat der Stadt Hilden berücksichtigt werden:

- In unserem Garten befindet sich ein durch den Bebauungsplan Schützenstr. 130-138 als schützenswert eingestuftes Kirschbaum. Die Baumwurzel und die Baumkrone wurde wegen der Bauarbeiten schon von einer Seite beschädigt und abgetrennt. Der Baum wurde dadurch deutlich geschwächt was zu einer sehr verspäteten Blüte und deutlich schwächeren Belaubung führte. Um eine weitere Beschädigung zu vermeiden und dem Baum möglichst viel Lichteinfall zu gewähren, sollte die Bebauung so weit wie möglich in südliche Richtung von der Grundstücksgrenze weg verschoben werden. In unserem Sinne wäre es zum Beispiel, das rückwärtige nördliche Baufenster um 3m nach Süden zu verschieben und dafür jedoch die zugehörige Garage mit Stellplatz an die nördliche Seite des Baufensters zu verlegen.
- Die Dächer sollten als Walmdach ausgeführt werden, da dies zum einen die Bebauung kleiner erscheinen lässt, und zum anderen bei dieser dichten Bebauung einen besseren Lichteinfall in die benachbarten Grundstücke gewährleistet. In dieser Form wurden bereits die Häuser im Bereich Schützenstr. 130-138 gebaut, was eine optische Einheit herstellen würde.
- Derzeit wird das rückwärtige Gelände als Schrebergarten genutzt. Um dieses Erscheinungsbild in etwa zu wahren, sollte die rückwärtige Bebauung mit nur einem Vollgeschoss ausgeführt werden

Wir verbleiben freundlichen Grüßen,



Ibtissam Hanußek



Jan Hanußek



AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGS- GESELLSCHAFT MBH · KÖLN

Herrn
Dieter Großelütern
Stromberger Strasse 104

Zweigstelle Düsseldorf

33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel. 05242-378155
Fax-05242-36427

14. Januar 2005

Bebauungsplan 244 A (VEP 6) in Hilden
Schützenstrasse 140 - 144, 40723 Hilden
Isolierung der Giebelwand Ihres Hauses Schützenstrasse 146 a (Flur 56, Parzelle 104)

Sehr geehrter Herr Großelütern,

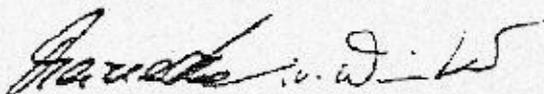
wie bereits fernmündlich mit Ihnen besprochen sind wir damit einverstanden, dass für den Fall einer Genehmigung des o.g. Bebauungsplanes 244 A durch den Rat der Stadt Hilden und nach Eintreten der Rechtsverbindlichkeit desselben sowie nach Eintragung der Aachener SWG als Eigentümer der Parzelle 46 im Grundbuch folgendes durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit abgesichert wird:

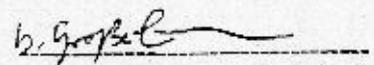
die auf der Grundstücksgrenze stehende, oben näher bezeichnete Giebelwand Ihres Hauses kann von Ihnen mit einer maximal 20 cm breiten, in die Grundstücksparzelle 46 hineinragenden Isolierung versehen werden. Das Dach darf hierüber 11 cm überstehen. Ebenso gestatten wir das Streichen, Reparieren oder Verputzen der Giebelwand. Das Aufstellen eines Gerüsts für diese Arbeiten wird gestattet.

Im Falle der Veräußerung des Grundstücks (Teilgrundstücks) durch uns mit einer noch zu erstellenden Doppelhaushälfte, wird diese Grunddienstbarkeit an unseren Rechtsnachfolger weitergegeben mit der Verpflichtung, diese wiederum weiterzugeben. Detailfragen bezüglich der durchzuführenden Arbeiten an der betreffenden Giebelwand sind mit dem Eigentümer zu klären, der zum Zeitpunkt der Durchführung im Grundbuch eingetragen ist.

Sämtliche mit der Baudurchführung und der Durchführung dieser Vereinbarung entstehenden Kosten gehen zu Ihren Lasten.

Mit freundlichen Grüßen
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Zweigstelle - Düsseldorf

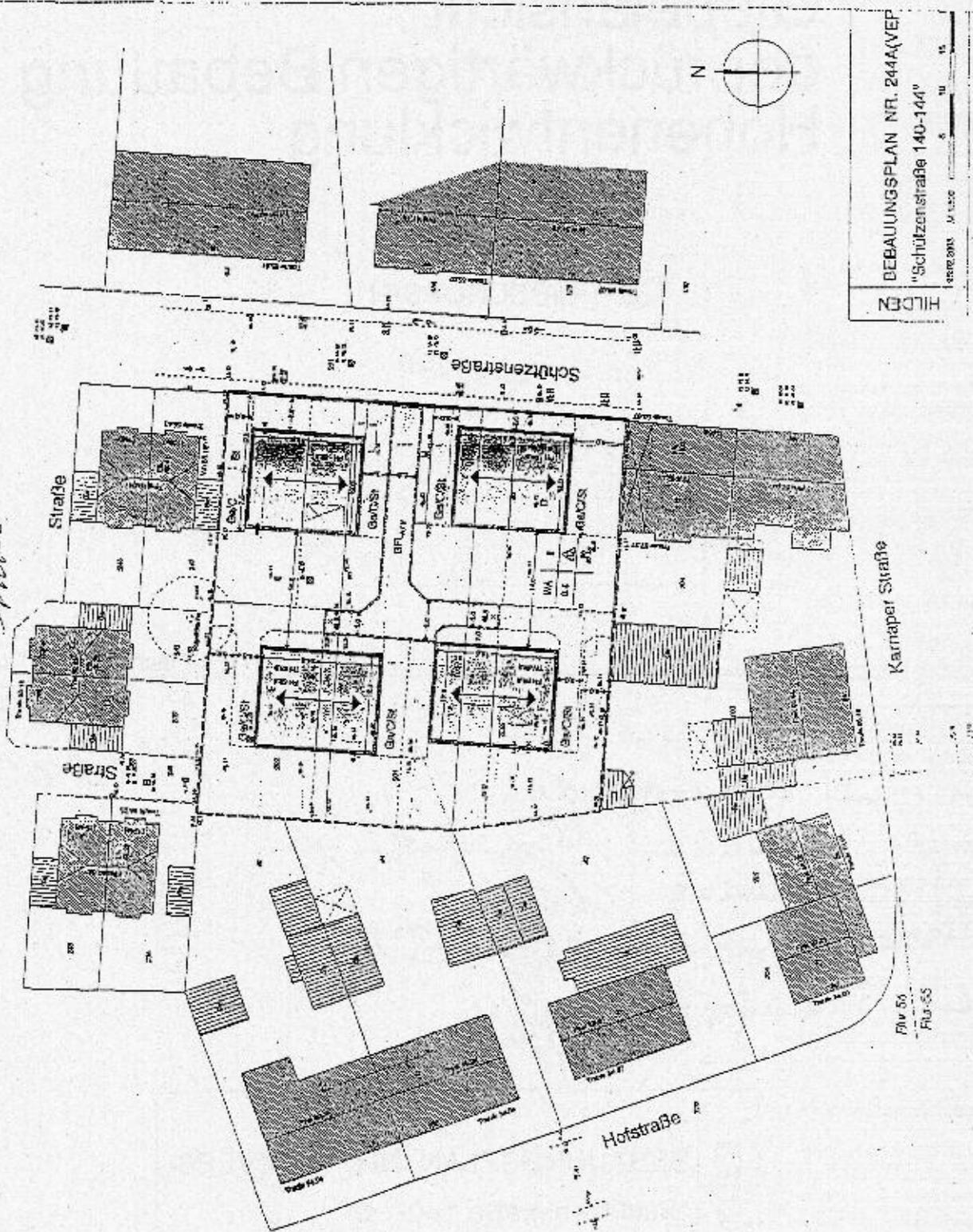

Schelkmann Kirchrath


einverstanden: Großelütern

11.11.2004

Gemarkung Hildren
Flur 58

Wer sind einverstanden:
Renate Neuhans
Montred Neuhans
Blissow Hempel
Jan Hempel



DEBAUUNGSPLAN NR. 244A(VEP)
"Schützenstraße 140-144"
HILDREN

Karnaper Straße

Hofstraße

Straße

Straße

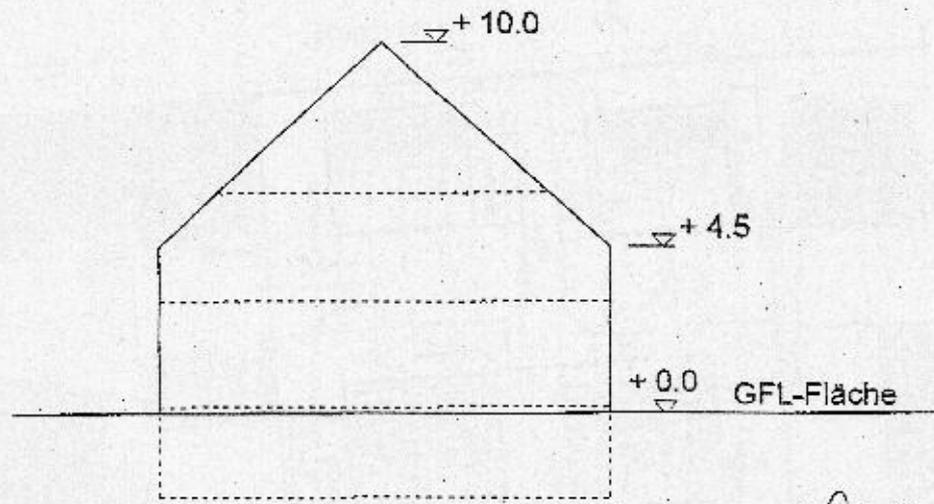
Schützenstraße

Flur 58
Flur 55

*Baudezernat
z. Hd. Herrn Groß*

Giebelansicht der rückwärtigen Bebauung Höhenentwicklung

1,5 - Geschosser



27.2.2005

Wir sind einverstanden:

Renate Neuhaus: *[Signature]*

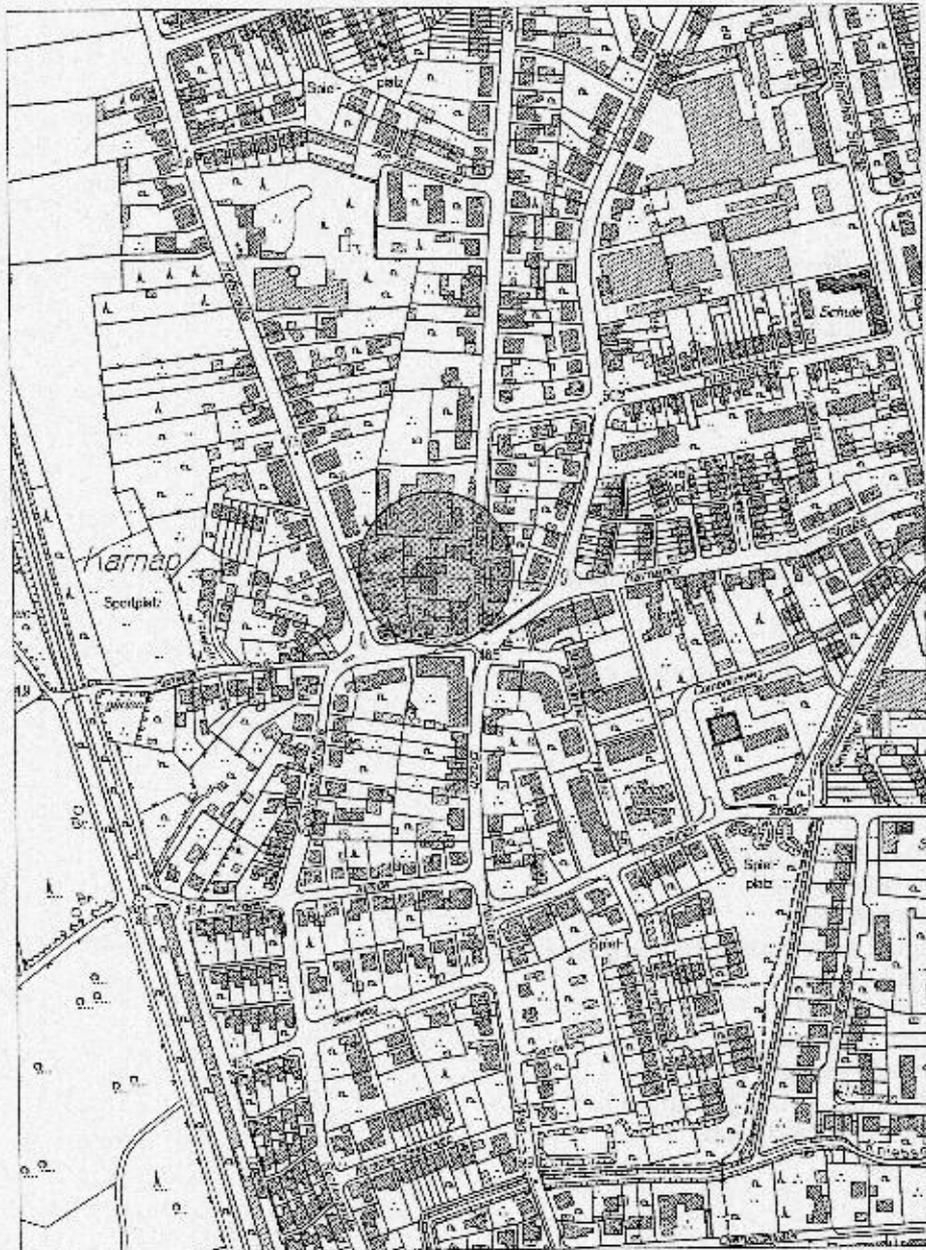
Manfred Neuhaus: *[Signature]*

Ulrich Henning: *[Signature]*

Jan Henning: *[Signature]*

HILDEN	BEBAUUNGSPLAN NR. 244A(VEP6)
	"Schützenstraße 140-144"
25.02.2005 M 1:200	

Bebauungsplan NR. 244 A (VEP 6)



Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)

für den Bereich
Hilden, Schützenstraße 140 – 144

Entscheidungsbegründung

Inhaltsverzeichnis

1. **Vorhandene Grundlagen / Verfahren**
2. **Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 2.1 Lage und Geltungsbereich
 - 2.2 Größe
 - 2.3 Nutzung und Bestand
 - 2.4 Topographie
 - 2.5 Ökologie
3. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplan
4. **Planziele / Planinhalte**
 - 4.1 Planungsanlaß / Planungsabsicht
 - 4.2 Bebauung / Entwurfskonzept
 - 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Erschließung
 - 4.6 Stellplätze und Garagen
 - 4.7 Aufstellplatz für Wertstoffbehälter am Abhottag
 - 4.8 Nebenanlagen
 - 4.9 Bauliche Gestaltung
5. **Umweltverträglichkeit**
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Beschreibung der Umwelt
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild
 - 5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 5.2.4 Schutzgut Boden
 - 5.2.5 Schutzgut Wasser
 - 5.2.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Erschließung
 - 5.5.1 Versickerung
 - 5.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.3 Bodenordnung
 - 5.7 Fazit
6. **Städtebauliche Kennwerte**
7. **Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Vorhabenträger: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Mevissenstraße 14
50668 Köln

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird vor dem Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs.1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Hilden hat auf Antrag des bisherigen Vorhabenträgers, Massivhaus Rataj (In t Loog 10, 26532 Rosheide / Arle), am 17.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 244 A (VEP 6) als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 09.06.2004 stimmt der Stadtentwicklungsausschuß dem Wechsel des Vorhabenträgers, nunmehr Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, zu.

In der Zeit vom 16.07.2004 bis 20.08.2004 wurden gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange an der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt. Am 15.07.2004 wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB die Beteiligung der Bürger durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.11.04 bis einschließlich 23.12.04. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

2. Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Hilden. Die östliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Schützenstraße dar. Nördlich, südlich und westlich wird es durch allgemeine Wohnbauflächen umlagert.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 46, 201 und 202. Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Größe

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 2330 qm.

2.3 Nutzung und Bestand

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut. Die rückwärtigen Flächen werden teilweise als Garagenhof genutzt. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als strukturarme Hausgärten einzustufen.

Nördlich des Plangebietes wurde in jüngster Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) umgesetzt. Hier sind Einfamilienhäuser, in Form von Doppelhäusern, erstellt worden. Die übrigen, angrenzenden Grundstücke werden zum größten Teil wohnbaulich genutzt und sind überwiegend zweigeschossig.

2.4 Topographie

Topographisch ist das Gelände augenscheinlich als eben zu bezeichnen, es fällt jedoch leicht nach Westen ab.

2.5 Ökologie

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes wird als gering bewertet. Das Plangebiet ist derzeit bebaut und weist zusammen mit den befestigten Hofflächen einen Versiegelungsgrad von ca. 70 % auf. Die verbleibenden Freiflächen werden als Hausgärten genutzt und weisen keine Verbindung zur freien Landschaft auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der aus den 60-iger Jahren stammende Bebauungsplan Nr. 107 wurde aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planziele / Planinhalte

4.1 Planungsanlaß / Planungsabsicht

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Grundstücksflächen an der Schützenstraße einer verdichteten Einfamilienhausnutzung zugeführt werden. Es soll Baurecht für insgesamt 8 Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen sollen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut werden.

Durch die Entwicklung der Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet kann ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Doppelhäusern geleistet werden, die in der Stadt Hilden weiterhin besteht. Gerade bei der jüngeren Generation und besonders bei jungen Familien ist nach wie vor ein starkes Bedürfnis zur Schaffung von Wohneigentum vorhanden. Weiter wird durch die Neuaufschließung einer im innerstädtischen Siedlungsbereich bebauten Fläche dem Gebot des Baugesetzbuches nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4.2 Bebauung / Entwurfskonzept

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohngebiet mit Doppelhäusern entstehen, das sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Baustruktur der Umgebung orientieren und das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich verbessern soll.

Während das südlich vorhandene 3-geschossige Wohnhaus (Schützenstraße 146a) auf der Straßengrenze errichtet wurde, steht das nördlich vorhandene Doppelhaus (Schützenstraße 138/138a) in einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze. Um eine Einfügung in diese vorhandenen Gebäudefluchten zu erreichen, werden die Baufenster für die Doppelhäuser entlang der Schützenstraße untereinander um jeweils 2,0 m abgestaffelt. Die Abstände zur Straßengrenze betragen für das südliche Doppelhaus 2,0 m und für das nördliche Doppelhaus 4,0 m. Die Abstände werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Wohnhaus Schützenstraße 146a steht mit seinem nördlichen Giebel auf der Grundstücksgrenze. Daher wird zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes die südliche Baugrenze zur Schützenstraße 146a als Baulinie in einem Abstand von 6,0 m zur Außenwand definiert. Gegen eine Verkürzung der Abstandsfläche (nördlicher Giebel Haus 146a) um ca. 1,0 m auf 3,0 m bzw. gegen eine Überschneidung der Abstandsflächen bestehen aus Gründen des Brandschutzes keine Bedenken, da die Mindestabstände eingehalten werden. Der Abstand der Baufenster an der Schützenstraße zu den im rückwärtigen Bereich liegenden Doppelhäusern wird mit 14,0 m festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei unterschiedliche Haustypen vor. Während entlang der Schützenstraße eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß entstehen soll, ist für die rückwärtige Bebauung eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, vorgesehen. Die Garagen und Stellplätze sind an den jeweiligen Giebeln vorgesehen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung wird durch Festsetzung von First- und Traufhöhen gesteuert. Hierdurch soll eine gedämpfte, nach innen wirkende Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht werden. Insoweit wird entlang der Schützenstraße eine Firsthöhe festgesetzt, die deutlich unter der sich aus dem Umfeld ergebenden, maximal möglichen Firsthöhe liegt. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der rückwärtigen Bebauung wurde die geplante Ausbauhöhe der Erschließungsfläche vor den Doppelhäusern gewählt und ist in der Planzeichnung festgesetzt. Durch Festsetzung einer Traufhöhe mit maximal 4,5 m über der Erschließungsfläche soll dem äußeren Erscheinungsbild einer 1 ½-geschossigen Bebauung Rechnung getragen werden. Die Firsthöhe der rückwärtigen Bebauung wird auf maximal 10,0 m über der Bezugspunkt begrenzt. Insgesamt soll mit der geplanten Abstufung, insbesondere im rückwärtigen Bereich, die Höhenentwicklung der Gebäude gedämpft werden um den nachbarschaftlichen Belangen, die sich aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben, Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes der neuen Wohnbebauung werden einheitliche Fassadenmaterialien Verwendung finden. Als Dachform sind geneigte Dächer vorgesehen. Dachform und Dachneigung werden in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und durch Festsetzung von First- und Traufhöhen definiert. Die Firsthöhen wurden aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Dächer der Wohngebäude werden als Satteldach festgesetzt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten, wird durch Festsetzung der Firstrichtung die Stellung der Baukörper so festgelegt, daß die Gebäude traufseitig zur Erschließung angeordnet sind.

4.5 Erschließung

Die Doppelhäuser an der Schützenstraße werden direkt über die Schützenstraße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches erfolgt über eine 3,5 m breite Privatstraße, an deren Ende sich eine Wendemöglichkeit für PKW und Lieferwagen befindet. Die Privatstraße wird als mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche wird mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet, an deren Ende eine Versickerungsmulde zur Ableitung stärkerer Regenereignisse angeordnet wird.

Das Plangebiet fällt leicht nach Westen ab. Bei der Neuaufschließung wird ein Niveaueausgleich, insbesondere zu den angrenzenden Grundstücken angestrebt. Eine Auffüllung des Geländes, wie im benachbarten VEP 5 geschehen, ist nicht vorgesehen. Die geplante Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt und ist zugleich Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der rückwärtigen Bebauung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird festgesetzt.

Das häusliche Abwasser wird dem städtischen Kanal in der Schützenstraße zugeführt. Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer (Regenwasser, Schmutzwasser) wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie mit Telekommunikation ist über das vorhandene Netz möglich.

Das Plangebiet wird von der Buslinie O3 mit der Haltestelle „Schützenstraße“ bedient.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze werden im Verhältnis 1:2 im Plangebiet untergebracht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.7 Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Abholtag

Die rückwärtigen Doppelhäuser können von einem Müllfahrzeug nicht angefahren werden. Daher wird entsprechend den satzungsrechtlichen Vorgaben zur Abfallentsorgung eine Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Abholtag an der Schützenstraße festgesetzt.

4.8 Nebenanlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, sind Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger bzw. östlicher Gebäudeflucht und Verkehrsflächen bzw. gegenüberliegender Grundstücksgrenze) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Die Nebenanlagen dürfen je Baugrundstück insgesamt 15 cbm umbauten Raum bei einer maximalen Höhe von 2,3 m nicht überschreiten.

4.9 Bauliche Gestaltung

Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes und die weitestgehende Einfügung in den Bestand. Um eine harmonische Einfügung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten sind die Hauptbaukörper mit Satteldächern und mit einer Neigung von 30° - 45° auszuführen.

Die Hauptmaterialien der Fassaden sowie die Dacheindeckungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Die Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf maximal die Hälfte der Traufhöhe betragen.

5. Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) wird die Umweltverträglichkeit des Vorhabens in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dargestellt. Die Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Wasser, Boden, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden einer allgemeinen Überprüfung unterzogen und bewertet.

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben soll Baurecht für 8 Einfamilienhäuser in Form einer 2-geschossigen Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Das Vorhaben soll auf einer bereits bebauten Fläche entwickelt werden. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 2300 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Die erforderliche Infrastruktur ist vorhanden und muß nur in Bezug auf die rückwärtige Bebauung nur geringfügig erweitert werden. Die erforderliche Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung umfaßt ca. 160 m² und wird mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Für die Bebauung entlang der Schützenstraße sind Infrastrukturmaßnahmen nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG zur Anreicherung des Grundwassers zur Versickerung gebracht.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

Dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz steht die neue Wohnbebauung mit Hausgärten gegenüber.

5.2 Beschreibung der Umwelt

5.2.1 Schutzgut Mensch

Die Hausgärten dienen der Erholung und leisten einen Beitrag für gesunde Wohnverhältnisse.

Aufgrund des benachbarten, schienengebundenen Güterverkehrs sind passive Lärmschutzmaßnahmen für die Nachtstunden erforderlich.

5.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als innerstädtische Siedlungsfläche gibt es keine Rückwirkung auf die freie Landschaft und das Landschaftsbild.

5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, weil es sich um die Neuaufschließung einer bereits bebauten Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches handelt und eine außergewöhnliche Fauna, die über das, was in der Eingriffsbilanzierung bereits zu erfassen ist, nicht erwartet wird. Die bauliche Nutzung wird derzeit noch ausgeübt.

In der Eingriffsbilanzierung wird die Biotopstruktur erfaßt. Hervorzuheben ist ein im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) als erhaltenswert festgesetzter Obstbaum, dessen Krone in das Plangebiet hineinragt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

5.2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Vornutzung erheblich versiegelt. Die derzeitige Nutzung entspricht nicht dem Charakter des Wohnumfeldes.

Altlasten sind nicht bekannt.

Der vorhandene Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Anreicherung des Grundwassers bei. Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Hilden-Karnap. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Durchführung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

5.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit der Ausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Lage der Hausgärten wird eine positive Auswirkung auf das Kleinklima im Wohnumfeld erwartet.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die vorhandene Bausubstanz wird zurückgebaut. Sonstige Kulturgüter sind nicht bekannt.

Konkrete Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde vom Landschaftsarchitekten Jens Mischel erstellt und ist der Entscheidungsbegründung als Anlage 1 beigefügt. Das Gutachten basiert auf dem Planungsstand „Öffentliche Auslegung“. Nach Bilanzierung von Bestand und Planung ergibt sich rechnerisch ein Kompensationsüberschuß von 686 Punkten (vereinfachtes Verfahren der Landesregierung Nordrhein-Westfalen). Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die auf Grund des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich gewordene, geringfügige Verschiebung der rückwärtigen Baufenster um jeweils 3 m nach innen ist für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unschädlich. Die nunmehr zwischen den Baufenstern entfallenden Garagen und Stellplätze werden jetzt an entsprechenden Giebelseiten der Doppelhäuser angeordnet. Dadurch verlängern sich die jeweiligen Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen. Die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Bilanz von Bestand und Planung erfolgt im Anhang 1 zur Anlage 1. Im Ergebnis dieser Überprüfung ergibt sich, daß die sich aus der Planung, unter Berücksichtigung der Verschiebung der rückwärtigen Baufenster um jeweils 3 m nach innen, ergebende Bodenversiegelung deutlich unterhalb der Obergrenze von maximal 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Die zusätzliche Bodenversiegelung wird vom Kompensationsüberschuß aufgefangen. Eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im wesentlichen gärtnerisch zu gestalten. Um der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken, wird die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zugänge, und Terrassen auf maximal 60 % der Fläche unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien begrenzt. Die verbleibenden Freiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist in den textlichen Festsetzungen

unter Hinweise und Empfehlungen eine Pflanzliste für die Gestaltung der Gärten mit standortgerechten Pflanzen aufgenommen worden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der vorhandenen Garagenzeile, in einem Abstand von ca. 2,5 m zur Plangebietsgrenze, eine Vogelkirsche, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) als erhaltenswert festgesetzt wurde. Die Krone ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Dies ist jedoch für das Vorhaben unschädlich, weil hiervon nur die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind. Nachteilige Auswirkungen sind daher für den Baum nicht zu erwarten. Die Baumaßnahmen wie Abbruch, Erschließung und Bebauung sind so durchzuführen, daß der Baum nicht geschädigt wird.

5.4 Immissionsschutz

Durch die Firma Peutz Consult GmbH ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden und ist der Entscheidungsbegründung als Anlage 2 beigelegt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz vor umweltschädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen) durch die östlich gelegene Güterbahnstrecke die Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegel III gemäß DIN 4109 auszuführen. An den Nord- West- und Südfassaden der Gebäude sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

5.5.1 Versickerung

Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in einem geohydrologischen Gutachten überprüft und ist der Entscheidungsbegründung als Anlage 3 beigelegt.

Gemäß Gutachten steht der versickerungsfähige Untergrund erst ab einer Tiefe von 2,5 m – 3,0 m unter Geländeoberkante an. Von daher muß mit einem etwaigen Bodenaustausch gerechnet werden.

Zur Befestigung der Hauszugänge, Terrassen und Einfahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

5.5.2 Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abwässer werden dem Schmutzwasserkanal in der Schützenstraße zugeführt. Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Koordination der Baumaßnahmen erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahme. Gleiches gilt für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes.

5.5.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7 Fazit

Beim dem Vorhaben handelt es sich um die Neuaufschließung einer bereits bebauten Fläche, die derzeit noch genutzt wird. Durch die Neuaufschließung einer bereits bebauten Flächen in Verbindung mit einer Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum wird dem Gebot des Baugesetzbuches „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ Rechnung getragen.

Der zunehmenden Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen insoweit entgegengewirkt, als das die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf 60 % begrenzt wird. Weiter wird durch das Festsetzen der Versickerung von Niederschlagswasser ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers und somit zur Entlastung der Vorfluter geleistet.

Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, daß gegenüber dem heutigen Zustand dem Grunde nach eine Entsiegelung stattfindet und sich somit auf Grund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen rein rechnerisch ein Kompensationsüberschuß ergibt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie das Festsetzen von Pflanzgeboten sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Klima / Luft sowie Landschaft und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Neuaufschließung einer bereits bebauten Fläche im innerstädtischen Siedlungsbereich handelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, wenn die Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Hilden-Karnap bei der Durchführung des Vorhabens beachtet wird.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich für den im benachbarten VEP als erhaltenswert festgesetzten Obstbaum sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch die zusätzlichen PKW-Fahrten auf Grund der Nachverdichtung ist nicht zu erwarten. Die Immissionen der nahegelegenen Güterbahnstrecke sind mit der geplanten Wohnbebauung verträglich. Lediglich für die Nachstunden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Während der Bauphase kann es zu einer Belästigung der Nachbarschaft infolge von Geräuschen und Staubentwicklung kommen. Der Staubentwicklung, insbesondere bei den Abbrucharbeiten kann durch bedüsen mit Wasser begegnet werden.

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und deren verbindliche Sicherung durch Satzungsbeschluß kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine nachteiligen Umweltwirkungen gegeben.

Als Alternative kommt nur eine Bebauung entlang der Schützenstraße in Betracht. Sie steht jedoch im Widerspruch zum Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen in Verbindung mit einer Nachverdichtung im innerstädtischen Siedlungsbereich wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Nutzungen und damit dem Eingriff in Natur und Landschaft begegnet. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die Umsetzung des Vorhabens unverhältnismäßig.

6 Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplangebiet	Gesamtfläche (Bruttobauland)	ca. 2300 qm
Planungsdaten	Nettobauland	ca. 2170 qm
	Interne private Verkehrsfläche	ca. 160 qm
Bilanzierung	Nettobauland / Bruttobauland	93 %
	Verkehrsflächen / Bruttobauland	7 %
Wohneinheiten	Doppelhaushälften	8 Stück

7 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Mit der Durchführung des Vorhabens soll nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen werden. Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Vorhabenträger:

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Köln, den 25.02.2005

Gez. Dr. Helfrich

Gez. Maaß

Verfasser:

IBS IngenieurBeratung Schödel

Erkrath, den 25.02.2005

Gez. Schödel

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

Hilden, den 25.02.2005

Gez. Groll, Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf Meter über NN.
Die Traufe wird als Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

3. Garagen / Carports / Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger bzw. östlicher Gebäudeflucht und Verkehrsfläche bzw. gegenüberliegender Grundstücksgrenze) unzulässig.

Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 cbm umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer und Dachneigung

Die Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- und Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 50 % der Trauflänge betragen. Die Hauptmaterialien der Fassaden und Dacheindeckungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegel III gemäß DIN 4109 auszuführen.

An den Nord-, West- und Südfassaden der Gebäude sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

7. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

8. Grünordnung

8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zugänge und Terrassen bis maximal 60 % der Fläche versiegelt werden.

Es sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

8.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten; siehe Pflanzenliste unter Hinweise und Empfehlungen.

8.3 Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und einzugrünen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

8.4 Sichtschutzblenden

Bei den Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis einer Länge von 3,0m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand, und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

Hinweise und Empfehlungen:

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Wasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Die Schutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage ist bei der Durchführung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

Schutz vorhandener Bäume während und nach der Baumaßnahme

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) wurde ein Obstbaum als erhaltenswert gesetzt. Die Krone dieses Baumes ragt in das Plangebiet hinein.

Die Baumaßnahmen wie Abbruch, Erschließung und Bebauung sind so durchzuführen, daß dieser Baum nicht geschädigt wird.

Pflanzenliste

(Vorschlagsliste)

Rank- und Kletterpflanzen

Clematis Hyb. i.S.	Waldrebe	2xv. Tb. 150-200
Hedera helix	Efeu	2xv. Tb. 150-200
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	2xv. Str. Co. 80-100
Parthenocissus	Wilder-Wein	2xv. Tb. 150-200

Heckenpflanzung

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	I.Hei. 1xv. 100-125
Cornus mas	Kornelkirsche	LSTR 2Tr. 70-90
Cornus sanguinea	Hartriegel	LSTR 3Tr. 70-90
Corylus avellana	Hasel	LSTR 3Tr. 70-90
Crataegus mono.	Eingrifflicher Weißdorn	VSTR 3Tr. 60-100
Euonimus euro.	Pfaffenhütchen	LSTR 2Tr. 70-90
Ligustrum vulgare	Rainweide	LSTR 5Tr. 50-80
Lonicera xylo.	Heckenkirsche	LSTR 3Tr. 70-90
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	LSTR 3Tr. 70-90
Prunus spinosa	Schlehe	LSTR 2Tr. 70-90
Rhamnus cath.	Kreuzdorn	LSTR 2Tr. 70-90
Rosa multiflora	Büschel-Rose	LSTR 2Tr. 70-90
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	LSTR 2Tr. 70-90
Rosa rugosa	Apfel-Rose	LSTR 2Tr. 70-90
Ribes sang.	Blut Johannisbeere	LSTR 3Tr. 70-90
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	LSTR 2Tr. 70-90
Viburnum opulus	Schneeball	LSTR 3Tr. 70-90

Bäume und Großsträucher

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hei. 2xv. 200-250
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hei 2xv 150.200
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei.. 2xv 150-175
Corylus avellana	Hasel	VSTR 4Tr. 100-150
Fagus sylvatica	Buche	Hei.. 2xv 175-200
Fraxinus exelsior	Esche	Hei. 2xv. 200-250
Malus sylvestris	Wild-Apfel	VSTR 4Tr. 100-150
Populus tremula	Aspe	Hei. 2xv 150-200
Prunus avium	Wildkirsche	Hei. 2xv. 200-250
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	LSTR 3Tr. 70-90
Pyrus communis	Wild-Birne	VSTR 4Tr. 100-150
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei.. 2xv. 150-200
Rhamnus frangula	Faulbaum	VSTR 4Tr. 100-150
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei. 2xv. 200-250
Tilia cordata	Winter-Linde	Hei. 2xv. 200-250
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Hei. 2xv. 200-250

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)
„Schützenstraße 140-144“

**Überprüfung der
naturschutzrechtlichen Bilanz von Bestand und Planung
- Flächenbilanz der Planung -**

Stand 25.02.2005

1. Vorbemerkungen

Auf Grund des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) ist eine geringfügige Verschiebung der rückwärtigen Baufenster um jeweils 3 m nach innen erforderlich geworden.

Die sich dem Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergebenden grünordnerischen Festsetzungen sind einer Überprüfung zu unterziehen.

2. Überprüfung der naturschutzrechtlichen Bilanz von Bestand und Planung

Das vom Landschaftsarchitekten Jens Mischel erstellte Gutachten –Stand 20.08.2004- basiert auf dem Planungsstand „Öffentliche Auslegung“. Nach Bilanzierung von Bestand und Planung ergibt sich rein rechnerisch ein Kompensationsüberschuß von 686 Punkten nach dem vereinfachten Verfahren der Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann gemäß Gutachten innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die auf Grund der Verschiebung der Baufenster zunächst entfallenden Garagen und Stellplätze werden jetzt an entsprechenden Giebelseiten der Doppelhäuser angeordnet. Die mit der Verschiebung der Garagen und Stellplätze ein hergehende Verlängerung der jeweiligen Zufahrt bedeutet zunächst eine Zunahme der Bodenversiegelung um insgesamt ca. 60 qm. Es ist zu überprüfen, ob die zusätzliche Bodenversiegelung durch den vorhandenen Kompensationsüberschuß aufgefangen werden kann.

3. Flächenbilanz der Planung nach Verschiebung der Baufenster, ca. qm

Haus	Fläche	Whs	Garage	St / Zufahrt	Zugang	Terrasse	Sonstiges	GRZ
1	299	81	36	48	2	12		0,6
2	234	81	18	24	2	12		0,6
3	242	81	18	30	4	12		0,6
4	243	81	18	32	4	12		0,6
5	333	87	18	65	2	12		0,6
6	240	87	18	24	2	12		0,6
7	228	87	18	24	2	12		0,6
8	335	87	18	65	2	12		0,5
Müll	18						11	
GFL	160						168	
Summe	2332	672	162	312	20	96	179	0,6

Bodenversiegelung der Planung ca. 769 m²

Gemäß Grünordnungsplan ist die Bodenversiegelung durch Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zugänge und Terrassen auf 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrenzen; d.h., daß maximal 977 qm hierfür beansprucht werden dürfen. Auf Grund der Planung ergibt sich, unter Berücksichtigung der Verschiebung der beiden rückwärtigen Baufenster um jeweils 3 m nach innen, eine Bodenversiegelung von insgesamt ca. 769 qm und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenze von maximal 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Fazit

Die durch die Verschiebung der rückwärtigen Baufenster um jeweils 3 m nach innen verursachte zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 60 qm kann durch den Kompensationsüberschuß aufgefangen werden.

Von daher ist eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen nicht erforderlich.

Erkrath, den 25. Februar 2005

Wolfgang Schödel
Beratender Ingenieur

Anlage

Lageplan der Planung

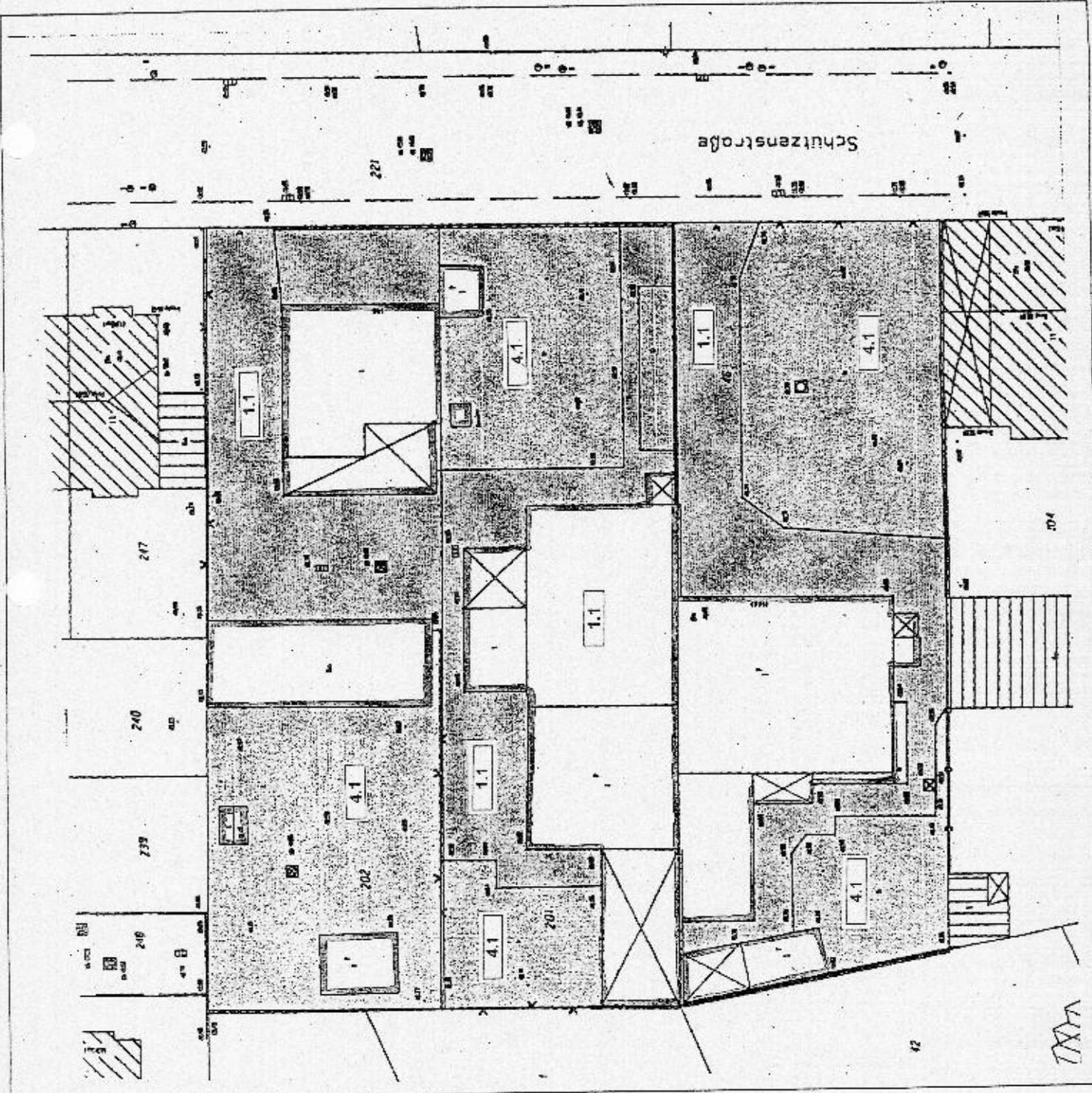
- 1.1 Bebauung
- 1.1 Verkehrsflächen
- 4.1 Zier- und Nutzgärten

BESTAND

Maßstab 1:250

JENS MISCHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Rügenweg 16
40764 Lörjenfeld
Telefon 021 73 / 92 24 57
Telefax 021 73 / 92 24 58
01 01 71 / 81 31 002



Durchführungsvertrag

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister
Am Rathaus 1, 40721 Hilden,
- nachfolgend Stadt genannt -

und

der Firma
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Mevissenstraße 14, 50668 Köln

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Dipl. Hdl. Werner Dacol geschäftsansässig wie vor
- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

Präambel

Das Erschließungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 46, 201 und 202 der Flur 56 in der Gemarkung Hilden mit einer Gesamtfläche von ca. 2.300m². Die östliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Schützenstraße dar.
Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück noch die vorhandene Bebauung.
Zukünftig soll das Gelände für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Hierdurch soll das städtebauliche Gefüge entlang der Schützenstraße, das überwiegend wohnbaulich geprägt ist, weiter verbessert werden.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben wie in § 3 näher beschrieben.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Grundbesitz.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) (Anlage 2),

- c) der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) (Anlage 3),
- d) das geohydrologische Gutachten (Anlage 4),
- e) die schalltechnische Untersuchung (Anlage 5).

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung von acht Einfamilienhäusern in Form von vier Doppelhäusern einschließlich Garagen, Stellplätzen, Wertstoffbehälter-Aufstellplatz und Zuwegungen.
Die Häuser entlang der Schützenstraße werden direkt über diese Straße erschlossen.
Die im rückwärtigen Bereich liegenden Häuser werden über einen privaten Wohnerschließungsweg erschlossen.
Die auf Grund der städtebaulichen Abwägung notwendigen Stellplätze und Garagen/Carports werden auf den privaten Grundstücken untergebracht.
- (2) Bei der Neuaufschließung ist ein Niveaueausgleich zu den anschließenden Grundstücken anzustreben.
- (3) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das anfallende Schmutzwasser ist über eine private Hausanschlusssammelleitung an Schacht S1141 anzuschließen. Die vorhandenen Schmutzwasserhausanschlüsse der Häuser Nr. 140, 142, 144 sind fachgerecht am Hauptkanal, entweder klassisch durch Aufgraben oder mittels Roboterverfahren zu verschließen.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß den Richtlinien zu § 51 a des Landeswassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern, wobei für jedes Grundstück eine separate Versickerungsanlage vorzusehen ist.
Das auf dem privaten Wohnerschließungsweg anfallende Regenwasser ist breitflächig über offenes Pflaster zu versickern.
Die vorhandenen Regenwasserhausanschlüsse der Häuser Nr. 140, 142, 144 sind fachgerecht am Hauptkanal, entweder klassisch durch Aufgraben oder mittels Roboterverfahren zu verschließen.
- (4) Die Befestigung des Wohnerschließungsweges erfolgt mit wasserdurchlässigen Materialien. Pflastermaterial, Unterbau und Ausführung müssen den geltenden Fachnormen entsprechen.
- (5) Die Anbindung an die Schützenstraße erfolgt über eine 3,50 m breite Zufahrt.
Der vorhandene Gehweg wird in diesem Bereich als Grundstücksüberfahrt mit Verbundsteinpflaster der Farbe grau ausgebildet.
Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die Versorgungsträger gewährleistet.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 8 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP Nr. 6) die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge/Freistellungsanträge für das Vorhaben einzureichen und mit dem Rückbau zu beginnen.
Der Baubeginn des privaten Wohnerschließungsweges, sowie der Hochbauten ist der Stadt 14 Tage vorher anzuzeigen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben einschließlich der Herstellung aller Grünflächen innerhalb von 4 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig stellen.

Die Ausführungsplanung für die Entwässerungsentwürfe ist zeitgleich mit den Bauanträgen / Freistellungsanträgen dem Tiefbau- und Grünflächenamt zur Genehmigung vorzulegen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP Nr. 6), seinen Festsetzungen und der Begründung festgehalten sind.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
Dazu gehören:
 - a) die Parzellierung des Grundbesitzes
 - b) der Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes
 - c) die Sicherung und Einzäunung der jeweils durch Baumaßnahmen betroffenen Vertragsfläche.
- (2) Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend notwendigen Deponien zu entsorgen.

Teil III Erschließung

§ 7

Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 9 ergebenden Vorgaben.

§ 8

Fertigstellung der privaten Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den noch zu genehmigenden Plänen (§ 4 Abs. 2) dargestellte Entwässerung, sowie die privaten Wohnerschließungsflächen bis zur Ingebrauchnahme des ersten Einfamilienhauses in Form einer Baustraße fertigzustellen. Die endgültige Fertigstellung der aufgrund dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen (Pflasterdecken etc.) hat bis spätestens bis zum Bezug des letzten Einfamilienhauses zu erfolgen.

§ 9

Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der privaten Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung der privaten Abwasseranlagen einschließlich Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Schützenstraße;
 - d) die Herstellung sämtlicher Schmutzwasseranschlüsse für die Einfamilienhäuser;
 - e) die Herstellung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser
 - f) die Herstellung der privaten Erschließungsflächen.
- (2) Für die Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind die Herstellung einer 3,50 m breiten, gepflasterten Zufahrt und die Herstellung privater Erschließungsflächen erforderlich.
- (3) Weiter ist die Herstellung von Grundstücküberfahrten in Pflasterbauweise für die Wohnhäuser entlang der Schützenstraße erforderlich.
Die baulichen Veränderungen im Gehwegbereich der öffentlichen Straße sind vom Vorhabenträger nach Genehmigung durch das Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau / Verkehrswesen – auf eigene Kosten durchzuführen.
- (4) Die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten ist durch Abnahme dieser Arbeiten durch das Tiefbau- und Grünflächenamt zu bestätigen.

- (5) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt -Tiefbau- und Grünflächenamt - vor Baubeginn vorzulegen.

§ 10

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der tiefbautechnischen Arbeiten (Wege, Kanalbau) beauftragt der Vorhabenträger das Ingenieurbüro IBS Ingenieur Beratung Schödel, Hans - Sachs - Weg 7, 40699 Erkrath.
Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden ~~den~~^{dem} öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ~~Müche-Deussen und Jäger~~, Mettmanner Str. 31, 40721 Hilden mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.



§ 11

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Anlagen ausgeschlossen wird.
Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Der Baubeginn (Hoch- u. Tiefbau) ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen (§ 4 Abs. 2).
- (3) Für die Durchführung der o.g. Erschließungsanlage sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen, das gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Straßenbereich.

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 13

Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge / Erschließungsbeiträge

Aufwandsersatz (§ 10 KAG), sowie die Kanalanschlussbeiträge (§ (KAG) nach der Satzung über die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen fallen nicht mehr an.

Dies gilt auch für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch.
Sonstige Beiträge bezüglich der Entwässerung der Hausgrundstücke fallen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht an.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 14 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 15 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
Ein Wechsel in der Person des Vorhabenträgers wird der jetzige Vertragspartner nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen.

Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 16 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 17 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen der §§ 4 und 15 wird eine Vertragsstrafe von insgesamt 60.000,00 EUR vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Sollte der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger seiner Durchführungsverpflichtung aus § 4 Abs.2 nicht nachkommen, wird für jede verstrichene Frist jeweils eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,00 EUR fällig.

Diese Regelung bezieht sich auf die nicht fristgerechte Einreichung der Bauanträge/Freistellungsanträge (§ 4 Abs. 2 Satz 1), auf den nicht fristgerechten

Rückbaubeginn (§ 4 Abs. 2 Satz 1), sowie auf die nicht fristgerechte Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 2 Satz 3).

Das Gleiche gilt für den Fall des Wechsels des Vorhabensträgers ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 15 Satz 2).

- (2) Der Vorhabenträger unterwirft sich zum einen der sofortigen Vollstreckung gem. § 61 VwVfG und stellt zum anderen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 60.000,00 EUR zur Sicherung der Vertragsstrafe zur Verfügung. Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.

Diese Bürgschaft ist bis spätestens zum 08. Februar 2005 der Stadt vorzulegen.

- (3) Nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Bürgschaft auf Anforderung um jeweils 15.000,00 EUR reduziert.
- (4) Sollte der Vertragspartner die Notwendigkeit einer Friständerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die notwendigen Nachweise für die Änderung vorlegen, wird von einer Vertragsstrafe abgesehen.

§ 18

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Hilden keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 19

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 20
Wirksamwerden

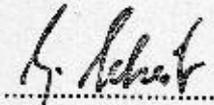
Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hilden, den 26.01.2005

Köln, den 21. Jan. 2005

Für die Stadt Hilden

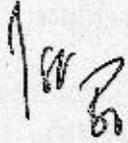
Für den Vertragspartner



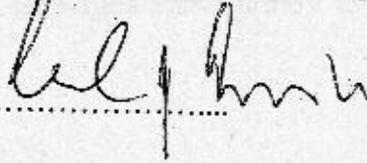
G. Scheib
Bürgermeister



M. Rech
Beigeordneter



AACHENER SIEDLUNGS- U. WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT MBH · KÖLN
Meyssersstr. 14 · 50668 Köln · Tel. 0221 / 7745-0



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
PLANZEICHEN**

WA
 allgemeines Wohngebiet
 (nicht teilbebaubare Grundstücksfläche)
 Baufenster
 (Cemal.Bara Grundstücksfläche)

0.4
 Grundflächenzahl
II
 max. 2 Vollgeschosse
FH/TH
 max. Flachdach/Traubhöhe
 in Meter i.H.v.N.

△
 Doppelfenster
 Baufine
 Baugrenze
 mit Geh-, Fahr- und Leihungsweg
 zu benachbarten Flächen
 für Anlieger und Vor- und Entsorgung

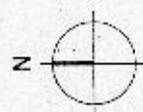
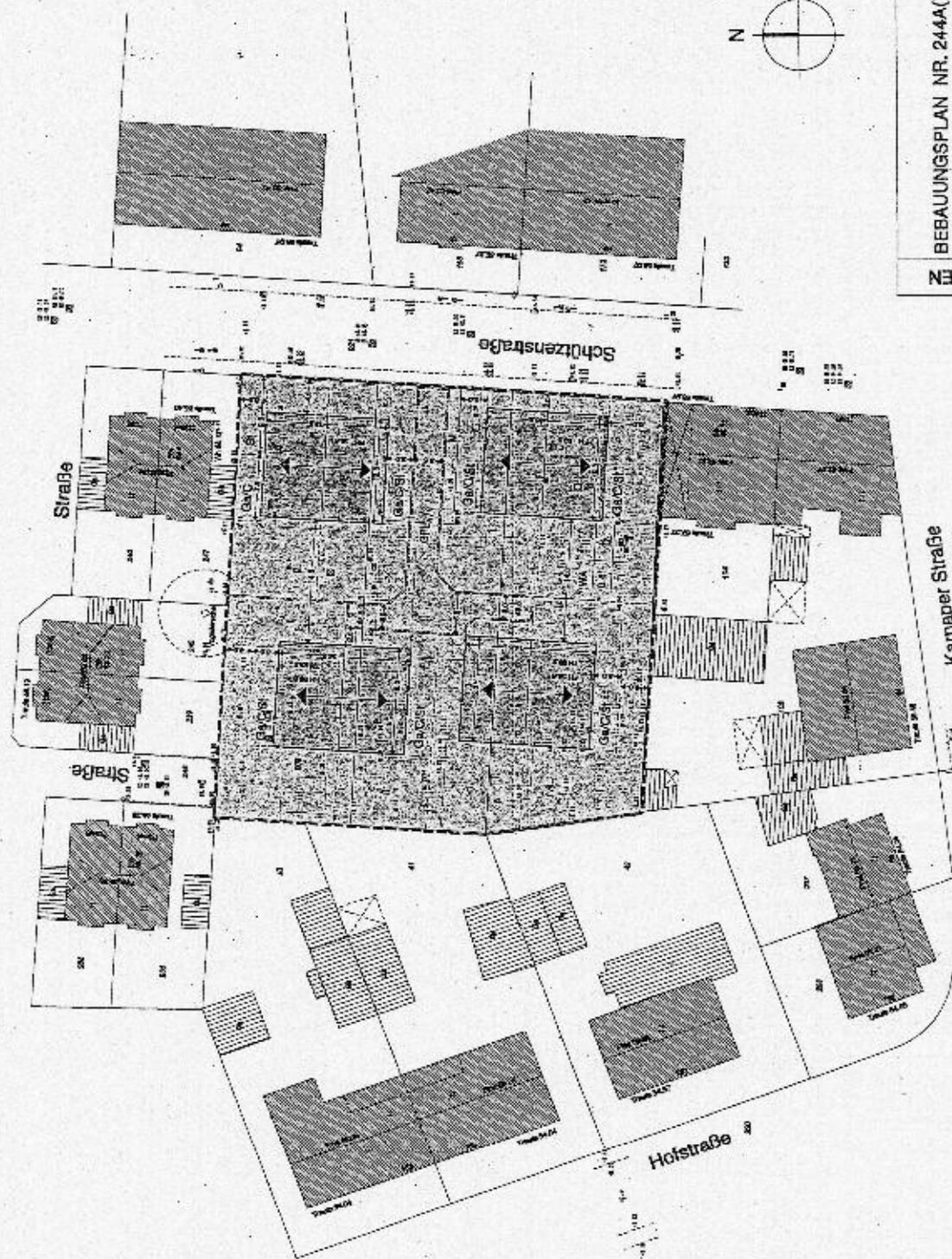
x
 geplante Ausbaufäche
 der BZL-Fläche
 Straßbegrenzungslinie
 Umgrenzung von
 Flächen der Gänge, Steigbrun
 und Carports

Ga/C/St
 Gänge, Carports, Steigplätze
 Fließrichtung
SD
 Satteldach

30° - 45°
 Dachneigung
 Grenze des erlaubten
 Gefällebereiches
 M
 Ausschleiss für Wertstoffbehälter
 am Abfallort

**HINWEISENDE DARSTELLUNG
(KEINE FESTSETZUNG)**
 Wohngebäude
 Wirtschaftsgebäude

Gemarkung Hildern
 Flur 56



HILDERN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 244A(VEP8)
 "Schützenstraße 140-144"
 28.08.2008 N 1:500 0 5 10 15 20m

