

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 35, 7. Änderung für das Grundstück „Am Bruchhauser Kamp 4a“**

- 1. 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; gem. § 86 BauO NRW)**
  - 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.
  - 1.2 Die Gebäudetiefe wird auf max. 13m festgesetzt.
  - 1.3 Als Dachform wird Satteldach festgesetzt.
  - 1.4 Die Dachneigung muss zwischen 30°-40° liegen.
  - 1.5 Als Bezugspunkt (BP) der Höhenfestlegung gilt die Oberkante der den Baugrundstücken zugewiesenen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze), senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite und bezogen auf deren Gesamtlänge einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile. Hierbei ist jedes Gebäude (Definition nach §2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höhergelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
  - 1.6 Die Traufhöhen der baulichen Anlagen werden als Höhen über Bezugspunkt festgesetzt. Das Maß der Traufhöhe ist wie folgt definiert:  
TH = Schnittkante der Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 1.7 Traufhöhe max. 6,4 m über Bezugspunkt.
- 2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
  - 2.1 Auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen dürfen nur Stellplätze errichtet werden.
  - 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 3 Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten (gem. § 86 BauO NRW)**
  - 3.1 Flächen für private Abfall- oder Recyclingbehälter sowie Fahrradabstellanlagen in baulichen Anlagen (z.B. Fahrradboxen), die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straßenfront der Gebäude errichtet werden, sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unterzubringen oder mit Zäunen oder Pergolen einzuhausen, die mit einheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.  
Pflanzliste Schnitthecken: Hainbuche *Carpinus betulus*; Rotbuche *Fagus sylvatica*; Weißdorn *Crataegus monogyna*; Feldahorn *Acer campestre*
  - 3.2 Die private Grünfläche zwischen den öffentlichen Parkplätzen und der privaten Fläche für Stellplätze ist als Hecke mit einheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
Pflanzliste Schnitthecken: Hainbuche *Carpinus betulus*; Rotbuche *Fagus sylvatica*; Weißdorn *Crataegus monogyna*; Feldahorn *Acer campestre*

#### **4. Grenzeinfriedung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW**

- 4.1 Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind baugenehmigungspflichtige Einfriedungen zur Straßenseite hin nicht zulässig.
- 4.2 Bei allen Zu- und Abfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche (auch Stellplätze) sind ausreichende Sichtweiten (Sichtdreiecke) freizuhalten. In den seitlichen Bereichen der Zu- und Ausfahrten sind keine die Sicht einschränkenden Einfriedungen, Ein-/ Aufbauten und/oder Anpflanzungen zu errichten bzw. vorzunehmen. Sofern Einfriedungen, Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von  $\leq 0,80$  m zu beschränken.

#### **5. Unbebaute Grundstücksflächen**

- 5.1 Begrünung der Grundstücke (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Mindestens 50% der nicht mit der Hauptanlage überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Rasenflächen, Gehölzpflanzungen) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Textliche Hinweise**

#### **1. Schutz des Bodens**

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

#### **2. 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.

#### **3. Versickerung des Niederschlagswassers**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte gem. § 51a LWG zur Grundwasseranreicherung über Rasenmulden oder einer kombinierten Mulden-Rigole dem Untergrund zugeführt werden.

#### **4. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

#### **5. Bodendenkmäler**

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für

Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **6. Immissionen**

Im Plangebiet ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke zulässig, deren Geräuschemissionen vor dem Nachbarwohnhaus den jeweils zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 der TA Lärm für die Nachtzeit, ggfls. unter Berücksichtigung der Vorbelastung, unterschreiten. Die Aufstellung der Anlage soll dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend erfolgen.