

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.

Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung
beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt

(Alkenings)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung
dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
(Sachbearbeiter/in)

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan

Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

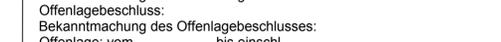
Aufstellungsbeschluss: 20.01.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 02.02.2016
Offenlagebeschluss:
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:
Offenlage: vom bis einschl.

Im Auftrag
(Sachbearbeiter/in)

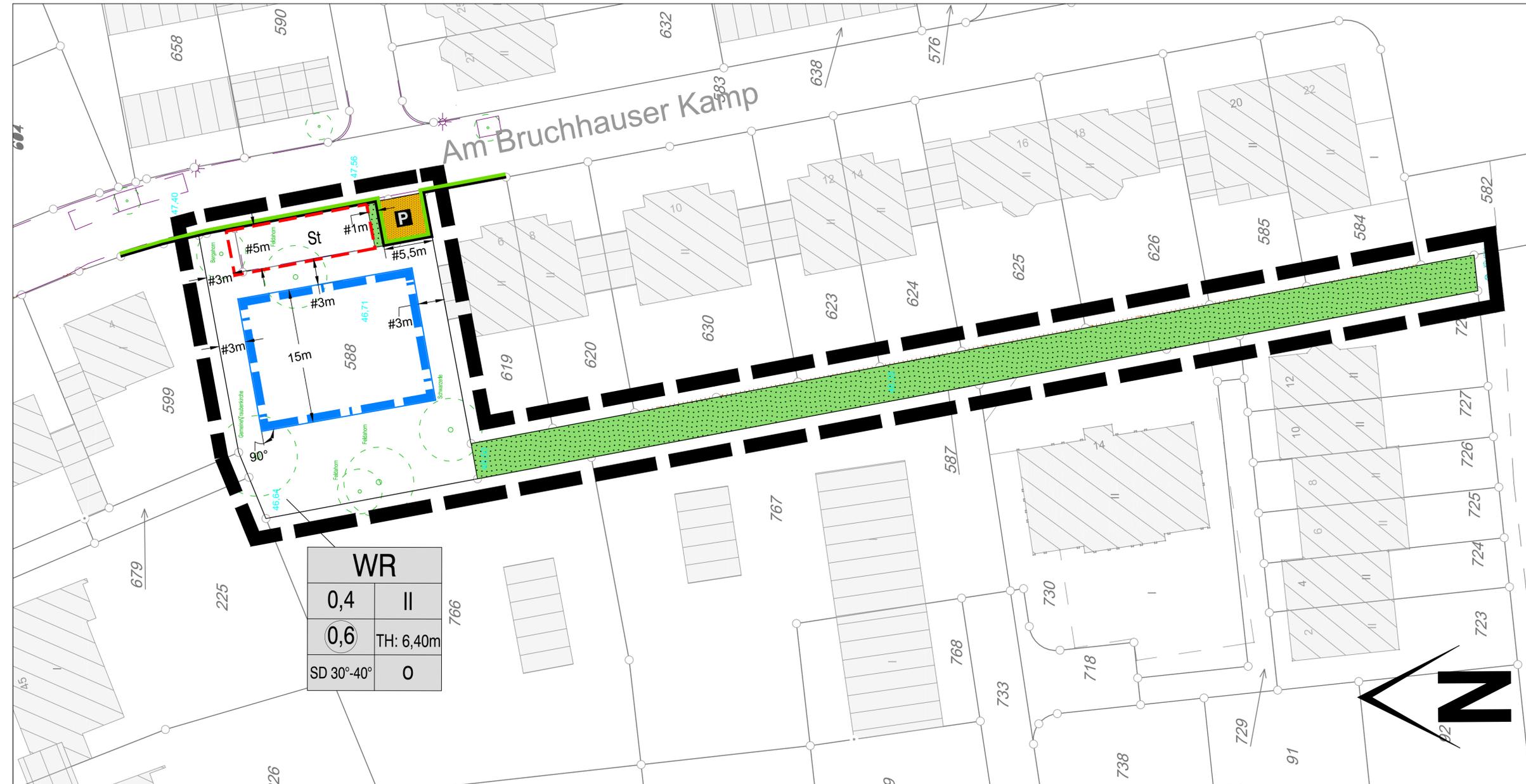
Maßstab 1: 250

Bebauungsplan Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung

für das Grundstück "Am Bruchhauser Kamp 4a"



Hilden



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bestandsbäume

Stellenplan

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bestandsbäume

Verkehrsfläche (Parkplätze im verkehrsberuhigten Bereich)

- 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)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.
 - Die Gebäudeliefe wird auf max. 13m festgesetzt.
 - Als Dachform wird Satteldach festgesetzt.
 - Die Dachneigung muss zwischen 30°-40° liegen.
 - 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 Gebäudesite 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.
 - 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. Traufhöhe max. 6,4 m über Bezugspunkt.
- Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen dürfen nur Stellplätze errichtet werden.
 - 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.
- Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten (gem. § 86 BauO NRW)**
 - 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 einzuhäuschen, 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*
 - 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*
- Grenzeinfriedung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW**
 - Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind baugenehmigungspflichtige Einfriedungen zur Straßenseite hin nicht zulässig.
 - Bei allen Zu- und Abfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche (auch Stellplätze) sind ausreichende Sichtweiten (Sichtdreiecke) freizuhalten. In den seitlichen Bereichen der Zu- und Abfahrten 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 <= 0,80 m zu beschränken.

- Unbebaute Grundstücksflächen**
 - 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**
 - Schutz des Bodens**
Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.
 - 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.
 - Versickerung des Niederschlagswassers**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte gem. § 51a LWG zur Grundwasseranreicherung über Rasenmulden oder einer kombinierten Mulden-Rigole dem Untergrund zugeführt werden.
 - Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
 - Bodendenkmäler**
Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archaischer 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.
 - Immissionen**
Im Plangebiet ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke zulässig, deren Geräuschimmissionen vor dem Nachbarwohnhaus den jeweils zulässigen baugebietspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 der TA Lärm für die Nachtzeit, ggfs. unter Berücksichtigung der Vorbelastung, unterschreiten. Die Aufstellung der Anlage soll dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechend erfolgen.