

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet SO (großflächiger Einzelhandel) gemäß § 11 (3) BauGB

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben

In dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet ist großflächiger Einzelhandel, inkl. Flächen von Betrieben von Vertriebspartnern, mit einer max. Verkaufsfläche von 1.550 qm zulässig.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Pfandräume und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

In dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

1.2 Sortiment

In dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet müssen mindestens 90% der Verkaufsfläche dem Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortiment (inkl. Getränke) dienen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

| | |
|----------|---|
| 52.11.1 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren |
| 52.2 | Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| 5.2.33.2 | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel/Schädlingsbekämpfungsmittel |
| 52.49.2 | Heim- und Kleintierfutter |
| 52.31.0 | Apotheken |

1.3 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V. m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit der Signatur **G** festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks Richrather Straße 174 zu belasten.

3. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Begrünung des Baugrundstücks

Innerhalb des Baugrundstücks ist eine dauerhaft begrünte Fläche von mindestens 1.130 m² herzustellen. Die Lärmschutzwand ist bachseitig zu begrünen. Für die vertikale Begrünung ist mindestens 1 Pflanze je laufender Meter gem. Pflanzliste Kletterpflanzen zu pflanzen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbständig haften, sind Kletterhilfen anzubringen.

Pflanzliste Kletterpflanzen (mindestens 3 Triebe pro Pflanze):

| | |
|--|-----------------------|
| Parthenocissus tricuspidata „Veltchii“ | Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Lonicera heckrottii | Geißblatt |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt |

3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Es sind 23 Laubbäume von der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., STU 18-20 gem. Pflanzliste Laubbäume innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Nicht gepflanzte Laubbäume können durch die Pflanzung von 5 Stück Sträuchern je Baum, in der Qualität 2x verpflanzt, Größe mindestens 100-150 cm, gem. Pflanzliste Sträucher, ausgeglichen werden. Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen wird ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung vorgelegt.

Pflanzliste Laubbäume:

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Acer | Ahorn in Arten und Sorten |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Carpinus | Hainbuche in Sorten |
| Fraxinus Excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucupaia | Vogelbeere |

Pflanzliste Sträucher:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche / Weißbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rugosa | Apfel-Rose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

3.3 Erhaltung der vorhandenen Gehölze

Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Sollte ein Baum gefällt werden, ist auf demselben Grundstück ein Baum gem. Pflanzenliste als Ersatz zu pflanzen.

Die Lärmschutzwand ist baulich so zu gestalten, dass durch Fundamente nicht in den Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes eingegriffen wird.

Während der Baumaßnahme soll nicht in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume eingegriffen werden. Eine Lagerung von Baumaterialien oder Boden im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist nicht zulässig. Die Arbeiten sind vor Ausführung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt Sachgebiet Grünflächen/Forst abzustimmen.

3.4 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan zum Erhalt und zum Anpflanzen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen. Für die als anzupflanzend gekennzeichneten Bäume gilt, dass sie mind. in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung zu ersetzen sind.

3.5 Grüngestaltungssatzung für Gewerbegebiete

Die Grüngestaltungssatzung für Gewerbegebiete vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

3.6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit Ansaaten oder Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und befestigte Wege und Aufenthaltsflächen ausgeschlossen.

Innerhalb eines entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden, 3m breiten privaten Grünstreifens ist jegliche Über-, bzw. Unterbauung durch bauliche Anlagen ausgeschlossen.

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

- 4.1 Die Einlieferung ist einzuhausen. Für die Einhausung des Anlieferungsbereichs ist ein Material mit einem Schalldämmmaß von mind. $R_w > 30$ dB zu verwenden.
- 4.2 In dem im Bebauungsplan mit abgestufter Lärmschutzwand gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mind. $R_w > 30$ dB aufweisen.
- 4.3 Wenn neue haustechnische Anlagen errichtet werden, so ist deren Schalleistungspegel L_w auf folgende Werte zu begrenzen:
Gemischkühler = $L_w \leq 72$ dB(A);
Lüftungsöffnungen = $L_w \leq 75$ dB(A) je Öffnung
- 4.4 Der Standort der Auslässe sowie des Gemischkühlers ist beizubehalten. Der Standort ist als Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Zum Schutz der Anwohner vor Geruchsbelästigung ist die Markt- und Thekenentlüftung an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen und hat zum Parkplatz hin zu erfolgen.
Bei einer abweichenden Ausführungsplanung der haustechnischen Anlagen ist eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die aktuelle Ausführungsplanung berücksichtigt wird.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

1. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Eigenwerbung). Die Stätte der Leistung ist dort anzunehmen, wo eine Ware, für die geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Werbung ist nur für in der Filiale Richrather Straße 172 vertriebene Artikel zulässig.
- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltungen bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Es ist maximal ein freistehender Werbepylon innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Er darf eine Breite von max. 1,60m und eine Höhe von max. 4m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Die Installation einer Wechsellakatvitrine am Werbepylon ist nicht zulässig.
- Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Anlagen oder Einrichtungen ist unzulässig.
- Es sind maximal 4 Einzelfahnen zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6m, gemessen vom Bezugspunkt, nicht überschreiten.
- Weitere Plakatwerbeträger wie z.B. Mega-Lights, City-Light-Poster, Super-, Riesenposter, Werbetürme sind nicht zulässig.
- Die Fassade entlang der Richrather Straße darf außer jeweils einem Logo bzw. Schriftzug (Einzelbuchstaben von max. 1,20 m Höhe, Hintergrundbeleuchtung) für 3 Geschäfte nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Gleiches gilt für die Nordfassade des Gebäudes.
- Zusätzlich ist an der Nordfassade die Installation von bis zu fünf Glaskästen (DIN A0, integrierte Hintergrundbeleuchtung) für Wochenangebote zulässig.

III. Textliche Hinweise

1. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl 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. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

4. Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

5. Fahrradabstellplätze

Es gilt die Satzung der Stadt Hilden über die Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung) in ihrer gültigen Fassung vom 13.11.2012. Es sind mindestens 20 Fahrradständer für das Abstellen und Anschließen von Fahrrädern zu errichten.

6. Lärmschutz

Einkaufswagen mit Metallkörben sind nicht zulässig.

Die Betriebszeiten sind so zu gestalten, dass keine Kunden- oder Lieferverkehre nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr gegeben sind.

7. Umweltbericht

Auf Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichtes wurde gem. § 13a BauGB verzichtet.

8. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden in der jeweils gültigen Fassung.

9. Sicherung der Zugänglichkeit

Dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband wird die Zugänglichkeit des privaten, bachbegleitenden 3,0 m Grünstreifens, zur Durchführung von Gewässerpflege- und -schutzmaßnahmen zugesichert.

IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altlasten

Das Flurstück 900 liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich eines Altstandortes, der mit der Nummer 6569/7 Hi - bzw. neu: 35569/11 Hi - und der Klasse 8 („sanierte Fläche mit Überwachung“) registriert ist. Das gesamte Flurstück ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es ist auf dem gesamten Flurstück mit erhöhten bautechnischen und sonstigen Anforderungen beim Abriss der Tankstelle zu rechnen. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.