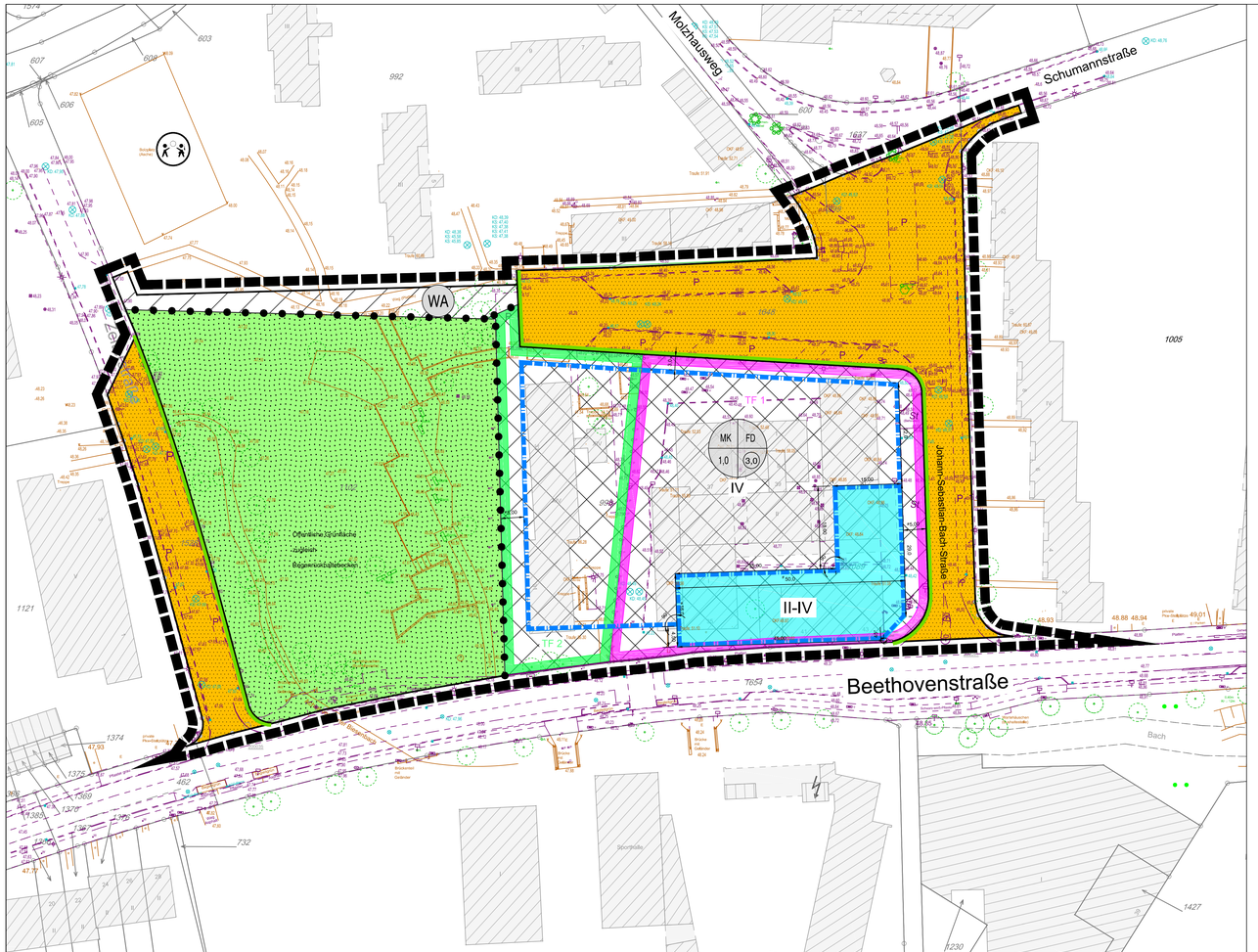


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- WA — Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3,0 — Geschoßflächenzahl
- 1,0 — Grundflächenzahl
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FD — Flachdach

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

- Baugrenze

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

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Bereich der Textlichen Festsetzung Nr. 6.1
- TF 1
- TF 2

N

Textliche Festsetzungen

1. In dem als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:

a. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs, Dirnenunterkünfte, Bordelle und bordellartige Betriebe
b. Spielhallen, Wettbüros
c. Tankstellen
(§ 1 Abs. 5 BauBNVO).

2. Alle übrigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

5. 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)

5.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

5.2 Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

6. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BBauG i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Fassaden im Erdgeschoss im Bereich Beethovenstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.

Im gekennzeichneten Bereich sind in den Erdgeschossfassaden mindestens 50 % der Flächen mit Fenstern auszustatten. Sie dürfen nur bis zu einer Größe von maximal einem Viertel der jeweiligen Fensterfläche beklebt sein.
Bis zu 50% dieser Fenster können ausnahmsweise mit entsprechend anderem Glas versehen werden, wenn aus funktionalen Gründen (z.B. WC) eine Durchsichtigkeit unerwünscht ist.
Die nicht transparenten Fenster müssen mit den Fenstern mit durchsichtigem Glas eine gestalterische Einheit bilden.

6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen räumlich nur dort angebracht werden, wo sich auch die Geschäftsräume des Leistungsangebots befinden.
Aushang - Werbung ist ausschließlich in dafür vorgesehene Vitrinen auszuhängen.

Im Übrigen hat sich die Gestaltung der Werbeanlagen nach den Vorschriften der §§ 5 bis 10 der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003 zu richten.

7. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

8. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)

8.1 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Um- und Ausbaumaßnahmen, die zur Erhaltung, Sicherung, Modernisierung, Sanierung und funktionsgerechter Nutzung der ursprünglichen baulichen Anlage des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 auf dem Flurstück 993, in Flur 7 der Gem. Hilden erforderlich sind, zulässig.

9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. (2) Ziffer 2 BauGB)

9.1 An den Außenfassaden sind bei Neu-, Aus- und Umbauten Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu treffen:

Lärmpegelbereiche

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Tabelle 8, DIN 4109, Nov. 1989

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

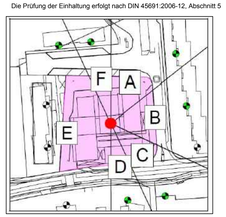
Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	"Maß-gebender Außen-lärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenan-stalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	"Büroräume" und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
1	III	61 bis 65	40	35	30

9.2 Auf der im Plan mit TF 1 gekennzeichneten Fläche sind, solange das Gebäude Beethovenstraße 31-33 mit seiner Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauGB im Bestand geschützt ist, nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche MK-Gebiet ohne Hochhaus	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt

X	Y
2565260.00	5672185.00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

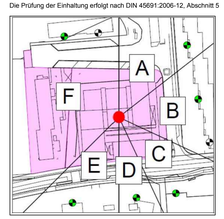
Sektor	Anfang	Ende	ΔL_{EK} / dB	ΔL_{EK} / %
A	0,0	52,0	4	4
B	52,0	115,0	2	2
C	115,0	155,0	14	14
D	155,0	180,0	0	0
E	180,0	235,0	4	4
F	335,0	0,0	3	3

Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA-Lärm, wie Berücksichtigungen der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

9.3 Nach Aufgabe der Nutzung des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 (z.B. Abriss) sind auf den im Bebauungsplan mit TF 1 und TF 2 gekennzeichneten Flächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

MK-Gebiet gesamt (TF 1 + TF 2)	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	60	45
TF 2	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt

X	Y
2565260.00	5672185.00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	ΔL_{EK} / dB	ΔL_{EK} / %
A	0,0	52,0	4	4
B	52,0	115,0	3	3
C	115,0	155,0	14	14
D	155,0	180,0	0	0
E	180,0	225,0	3	3
F	225,0	0,0	2	2

Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA-Lärm, wie Berücksichtigungen der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc. bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Textliche Hinweise

1.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.1 Bei einem konkreten Bauvorhaben ist auf der Fläche TF 1, nach Nutzungsaufgabe des Gebäudes Beethovenstraße 31-33, auf den Teilflächen TF 1 und TF 2 im Rahmen des Bauantrages unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des festgesetzten LEK gemäß DIN 45691 durchzuführen.

1.2 Im Bauantragsverfahren ist die Zulässigkeit einzelner Geräuschquellen in Bezug auf die Nutzungen des Gebäudes (insbesondere der sonstigen Wohnungen in den Obergeschossen) nach den Anforderungen der TA Lärm (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (November 1989, Berichtigung August 1992) [Beuth Verlag GmbH] nachzuweisen.

1.3 Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen ist zu prüfen, ob für zum Schlafen geeignete Räume die im Bereich der Beethovenstraße angeordnet werden, schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist vor dem Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäudeteile auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten durchzuführen.
Ebenso sind vor der Fällung von Großgehölzen diese nach Nestern und Höhlen abzusuchen.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus dem Jahre 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise, dass im Plangebiet vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben und ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) existiert.

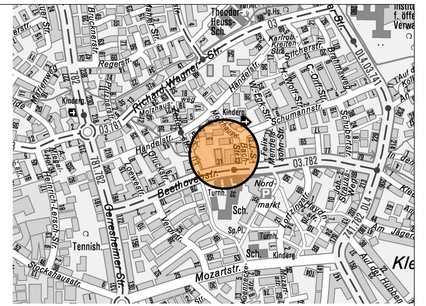
Vor Erdarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu beteiligen und eine Überprüfung des konkreten Verdachts durchzuführen.

4. 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.

Hierbei handelt es sich um:
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (November 1989, Berichtigung August 1992)
- DIN 45691 - Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

Ebenso kann das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 32B vom 30.07.2014 eingesehen werden.



Lage im Stadtgebiet

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 07.04.2015 — Planungs- und Vermessungsamt

(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am 30.09 .2015 diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den 01.10 .2015

(Alkenings)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Am 07.10.2015 wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den 12.10.2015 — 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 02.10.2015 — Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 15.06.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 20.06.2011
Offenlagebeschluss: 17.06.2015
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: 01.07.2015
Offenlage: vom 13.07.2015 bis einschl. 28.08.2015

Bebauungsplan Nr. 32B

für den Bereich
Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.

Maßstab 1: 500

Hilden