

I Textliche Festsetzungen:**1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 10 BauNVO)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

- 2.1 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH, FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
- 2.2 Als maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) gilt die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gilt bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (oberster Abschluss der Dachhaut).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika). Bei Pultdächern gilt als GH max. der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,00 m auf einer Fläche von in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten ist unzulässig.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA4 gilt eine abweichende Bauweise. Bauliche Anlagen und Gebäude sind dabei entlang der festgesetzten Baulinien zu errichten, also grenzständig zu Flurstück 1324 bzw. geschlossen an die bestehenden Baukörper.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 durch z.B. Wintergärten, an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 gilt die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch die o.g. Anlagen bis zu einer Tiefe von

max. 3,0 m lediglich für die südwestliche Baugrenze gegenüber der mit „St/Cp“ gekennzeichneten Fläche.

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) allgemein zulässig. Dabei ist in einem untergeordneten Maße die Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten um bis zu maximal 1,50 m Tiefe und in der Breite in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Vorbauten ist um bis zu maximal 2,00 m Tiefe zulässig. Als vordere Baugrenze gilt dabei die straßenseitige Baugrenze entlang der Schützenstraße sowie als hintere Baugrenze die von der Schützenstraße abgewandte Baugrenze.

4. Stellplätze, Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze (St), Carports (Cp), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“, „Cp“, „Ga“ bzw. „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 65 BauO NRW)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind in den Vorgartenzonen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen erschließender Straße (mit „GFL“ gekennzeichneter Privatweg) und Bebauung.
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in den rückwärtigen Bereichen (die von der erschließenden Privatstraße abgewandte Grundstücksfläche) die nach Landesrecht baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind, außer in den Vorgärten nach Ziffer 5.2, die nach Landesrecht baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn ein unabhängig befahrbarer Stellplatz je Wohneinheit auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachgewiesen wird.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 dürfen Stellflächen und Wegestrukturen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern ausgeleuchtet werden.

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähige Pflasterung) zu errichten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

- 9.1 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 bis 10, aufweisen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- 9.2 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den unter Ziffer 9.1 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um einen entsprechenden Schallschutz gemäß der DIN 4109 zu erzielen.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche zur nördlichen Plangebietsgrenze als Sichtschutz und zur Einfriedung standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (siehe textlicher Hinweis) mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzupflanzen. Zulässig ist darüber hinaus eine Mischbepflanzung aus Sträuchern und schmalkronigen Laubbäumen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 10.2 Von den getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 darf abgewichen werden, sofern die jeweiligen Grundstückseigentümer (Nachbarn) im Einvernehmen und im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes NRW (§§ 32 ff. NachbG NRW) anderslautende Vereinbarungen zum Anpflanzgebot als Einfriedung treffen.
- 10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen standortgerechte, mindestens einzeilige Hecken gemäß Pflanzliste (siehe textlicher Hinweis) mit einer Höhe bis 1,5 m anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 10.4 Tiefgaragen sind, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Wege- und Platzstrukturen, Terrassen, Kellerschächten, notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen) oder sonstigen versiegelten Flächen (wie z.B. Kinderspielflächen) mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken. Bei der Anpflanzung von Bäumen auf der Tiefgaragendecke ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm (zzgl. Drainschicht) im Bereich der Pflanzungen zu erhöhen.
- Die Tiefgaragendecken sind als intensive Dachbegrünung gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/oder Rasen sowie standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Gehölzen und / oder Bäumen zu begrünen.
- Die fachgerechte Ausführung der intensiven Dachbegrünung hat gemäß den FLL-Richtlinien, insbesondere der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau zu erfolgen.

II Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO)

1.1 Dachformen und Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 sind ausschließlich Flachdächer (FD) bis zu 10° Dachneigung oder Pultdächer (PD) bis zu 25° Dachneigung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

1.2 Dacheindeckungen

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.) nicht betroffen.

1.3 Baukörpergestaltung

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.

1.4 Einfriedungen

In den privaten Gärten der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich mit dem Anpflanzgebot im WA3. Zäune in Form von offenen Einfriedungen (z.B. Maschendraht oder Metallgitter) sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der Achse der erschließenden Straße (öffentlich und privat) zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen erschließender Straße (mit „GFL“ gekennzeichneten Privatweg bzw. öffentliche Verkehrsfläche „Schützenstraße“)

und Bebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Achse der mit „GFL“ gekennzeichneten Privatstraße zulässig, wenn die zur Privatstraße zugewandte Mauerseite mit Kletter- oder Heckenpflanzen eingegrünt ist. Rankhilfen und Rankgerüste sind zur Eingrünung zulässig.

1.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

III Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Sichtfreihaltung

Die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind gemäß RAST 06 in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

IV Textliche Hinweise:

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Baufeldräumungen (Abbruch von Gebäuden) sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Niederschlagsentwässerung

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 anfallenden Niederschlagswässer sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen

Es wird empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe). Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 oder teilverglaste Vorbauten) vorzusehen. Es sind ferner die Festsetzungen gemäß Ziffer 9 zu berücksichtigen.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden in der zurzeit geltenden Fassung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, während der Öffnungszeiten bereitgehalten. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

PflanzlisteSchmalkronige Laubbäume (2. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i> 'Scanlon'	Rot-Ahorn 'Scanlon'
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Eberesche
<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringer Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche Frans Fontaine
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne, 'Chanticleer'

Sträucher für freiwachsende Strauchhecken

<i>Cornus mas</i>	Kornelkische
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdornarten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel

Es sind für das Anpflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zusätzlich folgende Arten zur Pflanzung von Schnitthecken zulässig:

<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Glanzmispel spec.</i>	Photinia
<i>Thuja occidentalis spec.</i>	Lebensbaum
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse