

**Textliche Festsetzungen:****1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 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 festgesetzt.
- 1.2 Im **WA 1** sind im Teilbereich der II-III-geschossigen Bebauung nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.  
Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes in diesem Bereich darf höchstens 62m NHN erreichen. Der Bezugspunkt ist auf 47m NHN (Straßenniveau der Feldstraße) festgelegt.  
Für diesen Teilbereich ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Im **WA 1** beträgt im Teilbereich der I-geschossigen Bebauung die maximale Firsthöhe 50 NHN und somit drei Meter über dem Straßenniveau der Feldstraße.  
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen in diesem Bereich sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.  
Für diesen Teilbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl im gesamten **WA1** darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht überschritten werden.

**2. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

**3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

Im **WA1** sind mindestens 20% der Grundstücksfläche mit Ansaaten und Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Grundstück anzulegen.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

In den im Bebauungsplan mit ,  und  gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf.

$R'_{w, res.}$  = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen)

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
	II	56 bis 60	35	30	30
	III	61 bis 65	40	35	30
	IV	66 bis 70	45	40	35
<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

## 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

Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belagsarten befestigt werden. Alternativ sollen die anfallenden Niederschlagswässer möglichst in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden.

Die geplanten Versickerungen des Niederschlagswassers sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 4. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2017) die Fläche mit der Nummer 33570/7 Hi (Klasse 2: Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung). Im Rahmen konkreter Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren im Bereich dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung zu beteiligen.

**5. Baumschutzsatzung**

Die Satzung über den Baumschutz vom 10.11.2010 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

**6. Feuerwehraufstellflächen**

Die notwendigen Feuerwehraufstellflächen sind möglichst auf dem eigenen Grundstück bzw. nicht im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen.

**7. Lärmschutz**

Zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sollten möglichst an den schallabgewandten Seiten vorgesehen werden.