

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen

In dem reinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Tiefgaragenflächen werden nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit der vorderen straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen auf maximal 2,00m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

4. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Tiefgaragen (TGa) sowie deren Zufahrten nur in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

In dem reinen Wohngebiet sind Fahrradabstellanlagen (StFa) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern

7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Die oberste Dachfläche ist zu 100% und die Dachterrassenflächen sind zu mindestens 40% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

7.2 Die Überdeckung der Tiefgarage ist in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet wird, dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu Begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Bei dem Tiefgaragenneubau muss eine nachweislich geräuscharme Torkonstruktionen verwendet werden.
- 8.2 Bei der Tiefgaragenzufahrt dürfen nur schallentkoppelte Rinnenabdeckungen verwendet werden.

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

1. Einfriedungen

Innerhalb der Vorgartenflächen sind als Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausschließlich Hecken und Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

III Textliche Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel vor. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. 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. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

2. Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer 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.

3. Umweltbericht

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

4. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche

Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80\text{m}$ zu beschränken.

5. Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes

Die vier Bestandsbäume (ahornblättrige Platanen) entlang der Straße Grünewald, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind zu Gunsten von vier Neupflanzungen von der Mindestqualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, aus extraweitem Stand, mit Drahtballen, zu ersetzen. Die Baumart ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

7. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche 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.

8. Grundrissgestaltung

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.