

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 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. 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.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen (Ga) sowie deren Zufahrten nur in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen für Nebenanlagen zulässig.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Mülleinhausungen (Müll) und Fahrradabstellanlagen (StFa) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen für Nebenanlagen zulässig.

5. 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 Rigolanlagen zu versickern.

6. Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB)

6.1 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Die Nachpflanzung muss innerhalb des Plangebietes erfolgen. Ist ein Baum abgängig oder muss aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

Der Baum muss durch eine Neupflanzung gem. Pflanzliste, von der Mindestqualität Hochstamm, mind. 3 x v., Stamm umfang mind. 18-20 cm in der nächsten Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) ersetzt werden.

Der neugepflanzte Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es besteht eine Nachpflanzungsverpflichtung wie beim ursprünglich festgesetzten Baum. Die Nachpflanzung muss im Bebauungsplangebiet erfolgen.

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

Die als Feuerwehrebewegungsflächen gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen) zu errichten.

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 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Feuerwehrebewegungsflächen

In den Bebauungsplan werden die Feuerwehrebewegungsflächen nachrichtlich übernommen.

IV Textliche Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann 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. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

2. Vermeidungsmaßnahmen

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

3. 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.

4. 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.

5. Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bauphase

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. 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.

6. Telekommunikationslinien der Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die infolge der Baumaßnahme gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Im Rahmen der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu diesen jederzeit möglich ist. Vor Beginn der Bauarbeiten muss sich über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informiert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist 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. Umweltbericht

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

9. Pflanzliste Laubbäume

| | |
|---------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

Prunus in Sorten

Blüten- / Zierkirsche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sorbus domestica

Speierling

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

Tilia cordata

Winter-Linde