

Textliche Festsetzungen:

Stand: 18.10.2018

1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- 1.1 Die Gewerbegebiete (GE) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBL. NRW. 659) gegliedert.

Unbeschadet weitergehender Bestimmungen sind Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) jeweils aufgeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

- 1.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen (gem. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ist ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 4.2 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

5.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingente

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	49
GE 8b	65	51
GE 8c	53	38
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Kennzeichnung:

1. Altlasten

Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Textliche Hinweise:

1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

2. Leitungen der Stadtwerke Hilden

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

5. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.