Übersicht

Hilden

Die Bürgermeisterin
Hilden, den 17.05.2019
AZ.: IV/61.1 - BPlan 151-01

WP 14-20 SV 61/237

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 151, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich An den Linden/ Kölner Straße/ Ohligser Weg: 1. Aufstellungsbeschluss 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich
Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2019	Entscheidung
Rat der Stadt Hilden	10.07.2019	Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2019

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
Anlage 2: Entwurf der Begründung
Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen
Anlage 4: Legende zur Zeichnung des Bebauungsplans
Anlage 5: Zeichnung des Bebauungsplans (DinA3)
Anlage 6: Entwurf des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) und § 4 b (Einschaltung eines Dritten) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

   Das Plangebiet liegt im Hildener Süden. Es umfasst die Südostseite der Kölner Straße mit den Flurstücken 520, 956, 957, 958 und 975 (alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden) und die Westseite der Straße An den Linden mit den Flurstücken 961, 962, 963, 964, 965 und 983 (alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden).
   Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7790m².

   Mit der Bebauungsplan-Änderung soll zum einen die bestehende aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang der Straßen erhalten werden, zum anderen soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung in diesem historischen Quartier geschaffen werden.
   Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan auch gestalterische Festlegungen enthalten.

2. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss
   a) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151, 1. vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
   b) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,

   jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

   Das Plangebiet liegt im Hildener Süden. Es umfasst die Südostseite der Kölner Straße mit den Flurstücken 520, 956, 957, 958 und 975 (alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden) und die Westseite der Straße An den Linden mit den Flurstücken 961, 962, 963, 964, 965 und 983 (alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden).
   Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7790m².

   Mit der Bebauungsplan-Änderung soll zum einen die bestehende aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang der Straßen erhalten werden, zum anderen soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung in diesem historischen Quartier geschaffen werden.
   Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan auch gestalterische Festlegungen enthalten.

   Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 15.05.2019 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG plante im Frühjahr 2019 den Abriss des Hauses An den Linden Nr. 18/20 und die Errichtung eines Ersatzneubaus.

Im Zuge der vorbereitenden Bauberatung der Stadtverwaltung wurde deutlich, dass zur Realisierung des geplanten Ersatzneubaus seitens des Bauherrn und seines Architekten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 angestrebt wurden. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 1987 bis 1989 aufgestellt und trat am 15.03.1991 in Kraft. Seine Festsetzungen ermöglichen einen größeren Rahmen als der Bebauungsplan Nr. 151A, der in der Zeit von 2012 bis 2014 aufgestellt wurde und am 13.01.2015 in Kraft getreten ist. Dessen Plangebiet umfasst unter anderem die östliche Seite der Straße An den Linden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151A war mit umfangreichen öffentlichen Diskussionen verbunden – unter anderem auch zur Bewahrung des Siedlungsbildes.

Da auch die benachbarten Grundstücke und Gebäude dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG gehören und die Gebäude teilweise den Bedarf aufweisen, in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, wurde mit dem Bauverein vereinbart, in einem öffentlichen Abwägungsverfahren die Änderungswünsche des Bauvereins zur Diskussion zu stellen.

Um die Umsetzung des angestrebten Bauvorhabens dadurch nicht erheblich zu verzögern, wird vorgeschlagen, die inhaltlichen Konkretisierungen des Bebauungsplans Nr. 151 in einem vereinfachten Änderungsverfahren auf Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen. Durch die gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Um den Bürgerinnen und Bürgern dennoch die Möglichkeit zu geben, sich auch in einer öffentlichen Veranstaltung zu informieren und zu äußern, ist vorgesehen, während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs, aber nach den Sommerferien eine ergänzende Bürgeranhörung durchzuführen.

Das vorgeschlagene Plangebiet der vereinfachten Änderung umfasst die Grundstücke des Bauvereins östlich der Straße An den Linden und südlich der Kölner Straße. Das sind die Grundstücke An den Linden 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sowie Kölner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15.

Ziel ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur weitgehend zu erhalten, weshalb die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 151A, dessen räumlicher Geltungsbereich die Siedlung des Bauvereins östlich der Straße An den Linden planerisch absichert, die Grundlage für die angestrebte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 bildet. Festsetzungen dieses angrenzenden Bebauungsplanes wurden daher für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 adaptiert.

Neben dem Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird wie im beschleunigten Verfahren von der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

Warum ist hier ein „vereinfachtes Verfahren“ möglich?

Voraussetzung ist zunächst der bestehende Bebauungsplan Nr. 151 aus dem Jahr 1991.

Dessen „Grundzüge der Planung“ werden aus Sicht der Verwaltung bei der angestrebten Änderung nicht berührt.
Das Bundesverwaltungsgericht hält ein vereinfachtes Planänderungsverfahren für zulässig, „wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt“.
Das Leitbild des Bebauungsplans Nr. 151 ist: Wohnen in Einzel- oder Doppelhäusern entlang der Straßen An den Linden und Kölner Straße. Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit I erlaubt der heutige Bebauungsplan bei einem 16m tiefen Baufenster eine maximale Traufhöhe von 6,0m und eine Firsthöhe von 10,0m, um „die Neubebauung an die Dimension der vorhandenen Bebauung höhenmäßig anzupassen“.
Ein Bezugspunkt wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt, so dass diese Festsetzung unbestimmt ist.

Trotz der beabsichtigten Änderung der Geschossigkeit von I auf II und der geringfügigen Erhöhung der GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 auf 0,8 können aus der angestrebten Änderung der Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet werden.
Aussagen zu der Lage von Stellplätzen und Garagen trifft der derzeitige Bebauungsplan für das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung nicht. Auch werden keine Aussagen getroffen, wie lang die zulässigen Einzelhäuser maximal sein dürfen. Weiterhin wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten in einem Einzel- oder Doppelhaus nicht begrenzt, so dass im Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans angesichts der Eigentumsverhältnisse durchaus ein 16m tiefes und bis zu 50m langes Gebäude errichtet werden dürfte. Da auch die Dachform nicht vorgegeben ist, könnte sogar ein Flachdach möglich sein.
Hieraus ein planerisches Leitbild oder Grundzüge der Planung abzuleiten, die den angestrebten Konkretisierungen innerhalb der 1. vereinfachten Änderung entgegenstehen, ist nicht möglich.

Bei der vereinfachten Änderung bleibt es beim Wohnen, es bleibt bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4, es bleibt bei Einzel- oder Doppelhäuser, es bleibt bei der Anpassung der Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung an die Dimension der vorhandenen Bebauung. Durch Übernahme der Festsetzungen des gegenüberliegenden Bebauungsplans Nr. 151A, in dem der Siedlungscharakter diskutiert und definiert wurde, werden die übergeordneten städtebaulichen Elemente der Siedlung berücksichtigt. Damit wird auch der „Gesamtplanung“ Rechnung getragen.

Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, sollen alte markanten Strukturen aufgriffen und als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden.
Es ist vorgesehen, bisher (im aktuellen Bebauungsplan Nr. 151) bei Neubauvorhaben nicht zu berücksichtigende Detaillierungen aufzunehmen:
Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45°; Traufhöhen, die tatsächlich bestimmbar sind; Materialien und Farbton der Fassadenoberflächen; Material und Höhe straßenseitiger Einfriedungen.
Die Traufhöhe wird dabei differenziert festgelegt: sie soll bei 4,50m entlang der Straße An den Linden, bei 6,00m an der Kölner Straße und bei 7,50m im Eckbereich mit dem Ohligser Weg liegen. Insbesondere mit der Traufhöhenfestlegung auf 6,00m (über Bezugspunkt) entlang der Kölner Straße weicht man von den Inhalten des bisher als Vorbild herangezogenen Bebauungsplanes Nr. 151A (An den Linden/Kirschenweg/Quittenweg) ab. Dieser sieht für die Bereiche an der Straße An den Linden 4,50m Traufhöhe vor, in den anderen Bereichen 5,00m.

Noch nicht abschließend geklärt ist die Unterbringung der erhöhten Anzahl von notwendigen Stellplätzen, hervorgerufen durch die zukünftig mögliche Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten. Für das aktuelle Bauvorhaben An den Linden 18/20 ist eine Lösung gefunden worden, die das Siedlungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Für das übrige Plangebiet wird festgesetzt, dass nur Stellplätze – also keine Garagen oder Carports – innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Der heutige Bebauungsplan erlaubt aufgrund fehlender Inhalte und tlw. unbestimmter Festsetzungen bereits erhebliche Veränderungen, die es mit der angestrebten vereinfachten Änderung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer einzudämmen gilt, um das gemäß Bebauungsplan Nr. 151A definierte Siedlungsbild und damit das Leitbild der Planung langfristig zu erhalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine lebendige Siedlung handelt, deren Eigentümer und Nutzer auf neue Anforderungen reagieren wollen. Da es sich um keine Denkmale handelt, kann sich das heutige Bild der Siedlung insbesondere auf beiden Seiten der Straße An den Linden und an der Kölner Straße im Laufe der Jahre ändern.

Zur Begleitung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans hat der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG das Büro Büro StadtVerkehr (BSV) beauftragt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens wurden im Auftrag des Gemeinnützige Bauverein Hilden eG bisher die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung; durch das umweltbüro essen Bolle und Partner.
- Eine schalltechnische Untersuchung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 151 der Stadt Hilden durch ACCON Köln GmbH.
- Eine Entwässerungsstudie - B-Plan Nr. 151 An den Linden/Kölner Straße; durch das Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG.
- Ein Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 151 - 1. Änderung; durch die F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller.

Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingearbeitet.

Aufgrund der Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt des Siedlungsbildes werden in den Bebauungsplan keine Festsetzungen zur verpflichtenden Umsetzung von Dach- oder Fassadenbegrünung aufgenommen; sie werden aber auch nicht ausgeschlossen, so dass jederzeit Raum für freiwillige Maßnahmen besteht.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum August/September 2019 möglich. Gleiches gilt für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

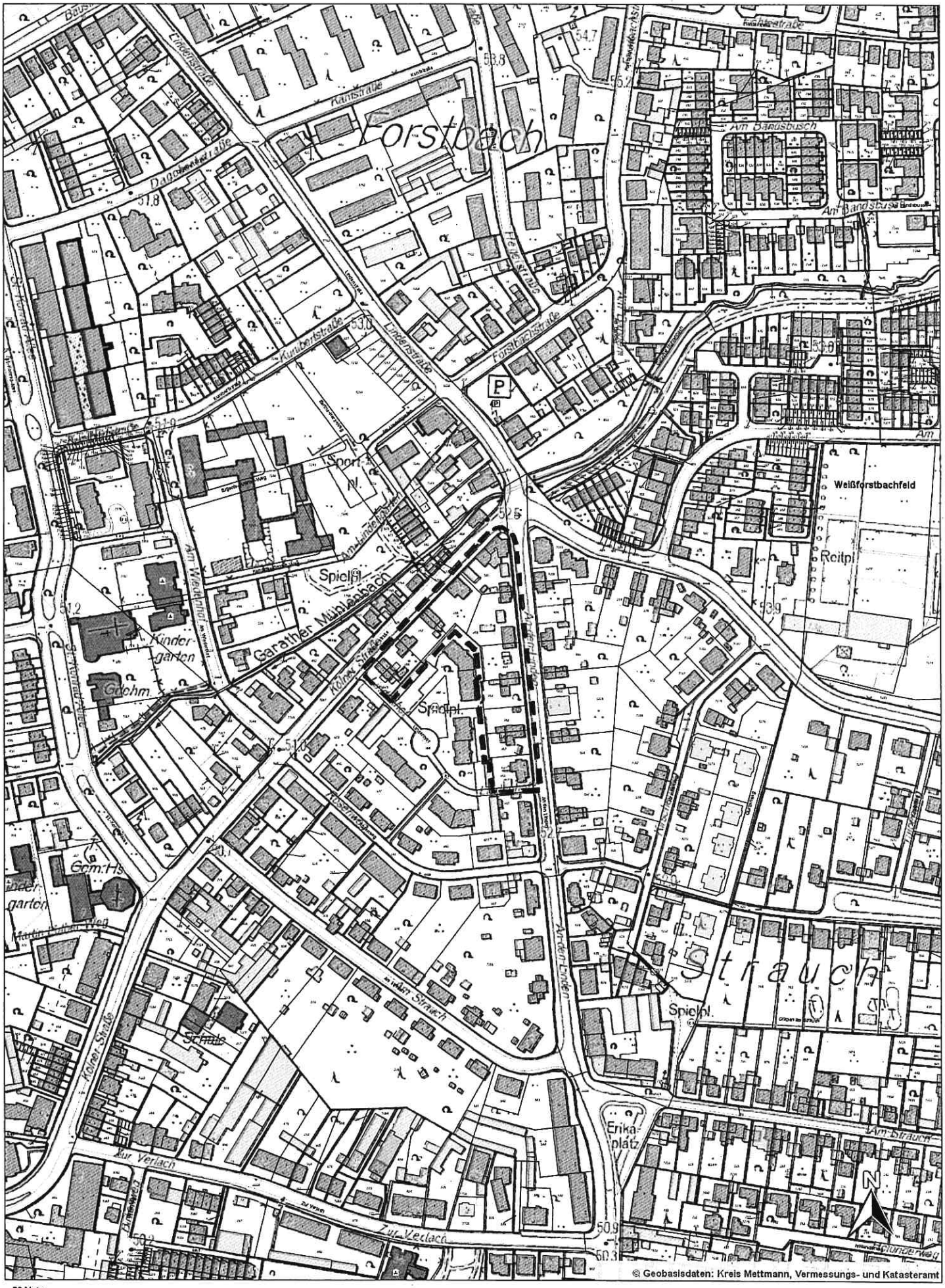
Sollten hiernach keine Anregungen vorliegen, die eine grundsätzliche Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans in Bezug zum Bauvorhaben notwendig machen, könnte ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB zugelassen werden.

gez.
Alkenings
Bürgermeisterin

Hilden

Bebauungsplan Nr. 151, 1.vereinf. Änderung

Lage im Stadtgebiet



© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

50 Meter

Ohne Maßstab

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Stadt Hilden

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 151, 1. vereinfachte Änderung

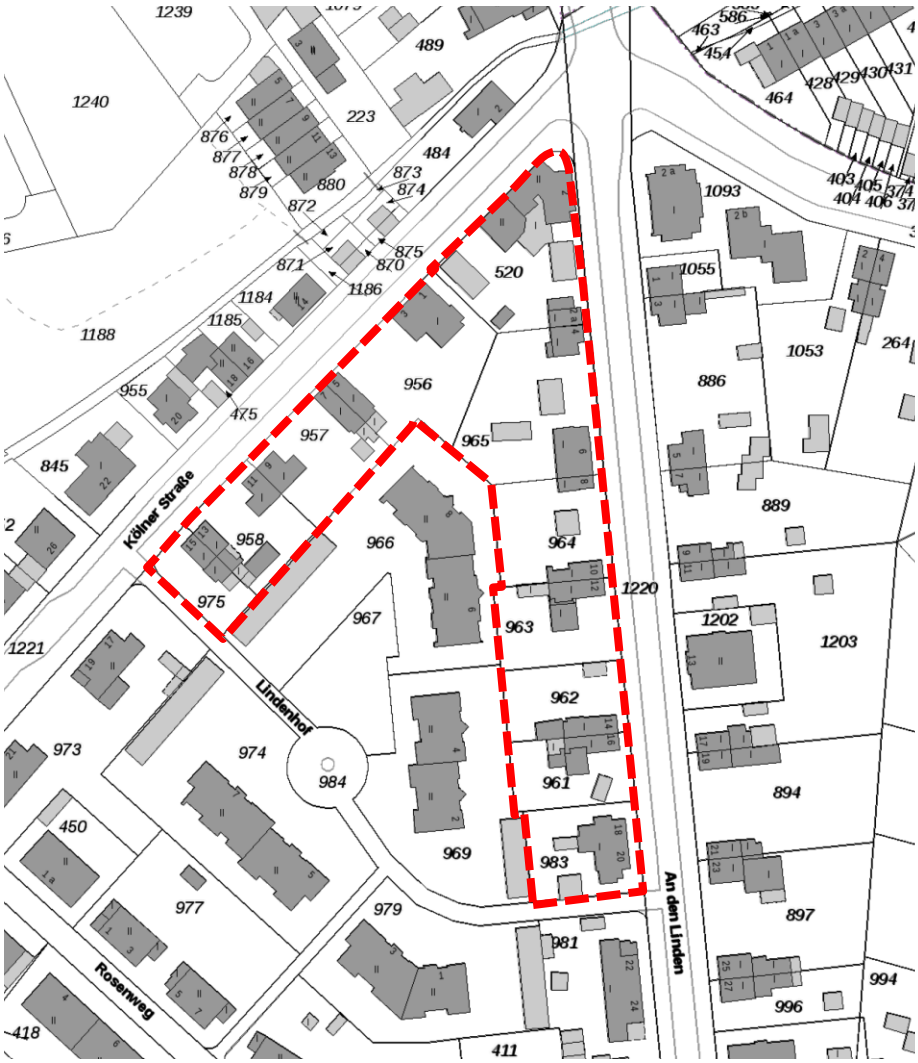
für den Bereich

A den Linden/ Kölner Str.

Begründung zum Entwurf

(inkl. Informationen zur Umweltverträglichkeit)

Stand: Mai 2019



Auftraggeber:

Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG

Am Strauch 39, 40723 Hilden

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis iii

Begründung 5

1. Gesetzesgrundlagen 5

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets 5

2.1 Lage und Größe des Plangebietes 5
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung 6
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes 7

3. Bisheriges Planungsrecht 9

3.1 Regionalplan 9
3.2 Flächennutzungsplan 10
3.3 Bebauungspläne 11
3.4 Sonstige Fachplanungen 15

4. Ziel und Zweck der Planung 17

5. Planungsinstrument 18

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren 18
5.2 Bisherige Verfahrensschritte 20

6. Städtebauliche Konzeption 20

7. Planinhalte und Festsetzungen 22

7.1 Art der baulichen Nutzung 22
7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.3 Bauweise 24
7.4 Erschließung und Verkehr 25
7.5 Stellplätze, Garagen und Carports 25
7.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen 26
7.8 Schutz vor Lärm und Erschütterungen 27
7.7 Ver- und Entsorgung / Entwässerung 27
7.10 Kampfmittelverdachtsfläche 28
7.11 Gestalterische Festsetzungen 29

8. Umweltverträglichkeit 31

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation 31
8.2 Boden, Altlasten und Wasser 32
8.3 Klima und Luft 32
8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 33
8.5 Landschaftsschutz 33
8.6 Auswirkungen auf den Menschen 34
8.7 Wechselwirkungen 34

9. Bodenordnungsmaßnahmen 34

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung 35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes.....6

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 07/2018 .10

Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 12

Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 A 13

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 11.04.2019.....15

Abb. 10: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018.....16

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsvorschlag; Quelle: Architekturbüro R. Scheer; Stand April 2019.....21

Abb. 12: Verwendeter Metallzaun in Verbindung mit Heckenpflanzungen; Objekt. An den Linden Nr. 13/15; Quelle: Bauverein Hilden e G 30

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchg	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FIS	Fachinformationssystem
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPlG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TöB	Träger öffentlicher Belange
WA	Allgemeines Wohngebiet

Begründung

1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S.421), Gl.-Nr.: 232; gültig seit 01.01.2019.

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die folgenden Satzungen der Stadt Hilden müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) vom 26.5.2011 in der seit dem 31.03.2016 gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Süden an den Straßen An den Linden und Kölner Straße Es umfasst die Flurstücke 975, 958, 957, 956, 965, 964, 963, 962, 961, 983 und 520, alle in der Flur 63 der Gemarkung Hilden.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen An den Linden und Kölner Straße. Die südliche und südwestliche Grenze verläuft mittig der privaten Zufahrtsstraße Lindenhof. Die von den Straßen aus rückwärtig gelegenen Grundstücksgrenzen bilden entsprechend die rückwärtige Plangebietsgrenze.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 7.790 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Die Fima, Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG, ist Eigentümerin der zuvor genannten Flurstücke.

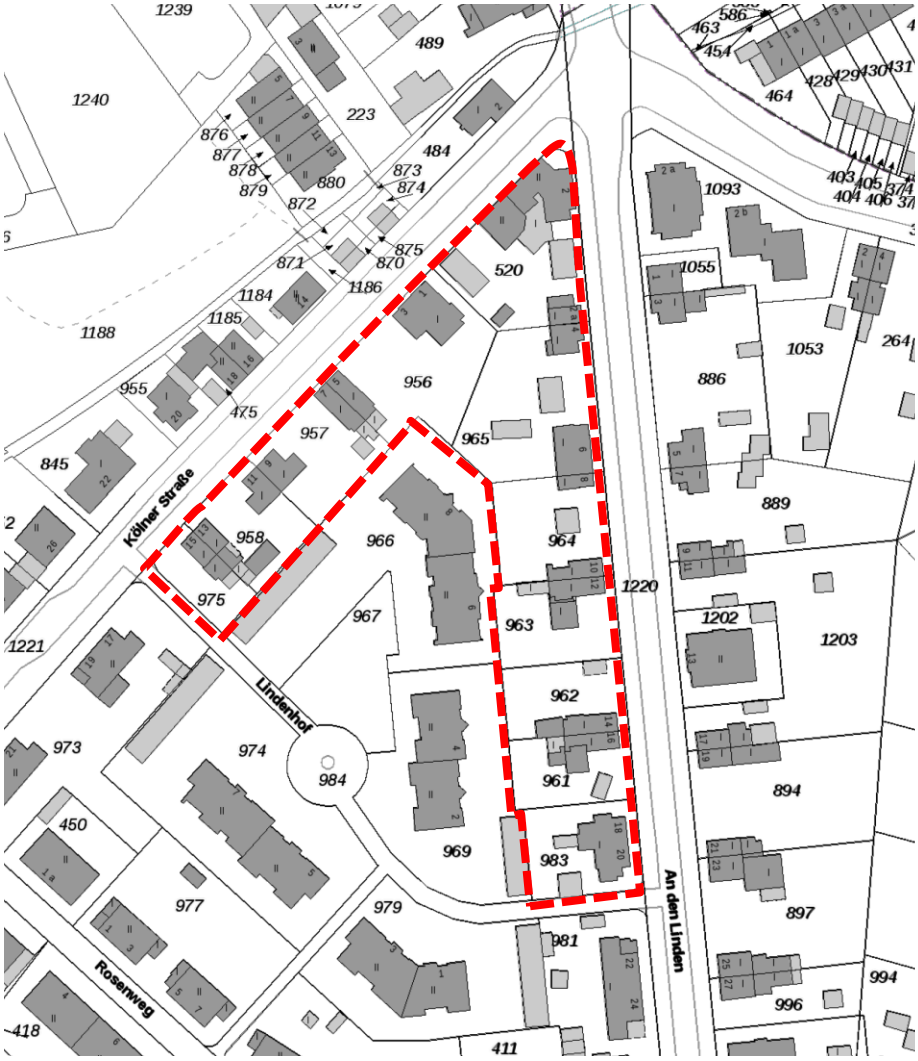


Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

rund 7.790 qm, davon:

- rund 2.200 qm mit Wohnbebauung und zugehörigen Nebenanlagen, im Besitz des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG, bebaut
- An den Linden 2a, auf rund 550 qm ein Kosmetikstudio (Casa Esthetica) sowie Garagen und Zufahrten.

- rund 5.040 qm Gartenflächen (Ziergrün), die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Die Entwicklung des Bauvereins im Plangebiet begann bereits kurz nach dem 1.Weltkrieg (Gebäudealter 1920 bis 1930). Das Plangebiet besteht heute aus Wohnbebauung und einer kleineren Gewerbeeinheit (Kosmetikstudio), die sich als Straßenrandbebauung, in Form von Doppelhäusern und Einzelhäusern mit nach heutigem Standard vergleichsweise kleinen Wohnflächen, darstellt. Die Bestandsgebäude sind aus bauhistorischer Sicht unbedeutend und stehen nicht unter Denkmalschutz.

Abb. 2: Straßenseitiger Blick auf die Bestandshäuser An den Linden Hs. Nr. 6/8 (links) und Hs. Nr. 4/2 (rechts); Quelle: Architekturbüro Scheer

Im Plangebiet befinden sich derzeit insgesamt 5 Doppelhäuser entlang der Straße An den Linden und 4 Doppelhäuser entlang der Kölner Straße. Die Gebäude weisen, entsprechen der Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes 151, eine überwiegend eingeschossige Bauweise auf, wobei bei einigen Gebäuden eine tatsächliche Zweigeschossigkeit nicht ausgeschlossen werden kann. Die Häuser weisen Satteldächer, teilweise mit Dachgauben, auf und sind mit hellen Putzfassaden versehen. Seitlich der Gebäude sind die zugehörigen Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten angeordnet. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke bestehen aus zum Teil großflächigen Gartenanlagen (fast ausschließlich Gärten mit Ziergrün) und die vorderen Grundstückbereiche umfassen vergleichsweise schmale Vorgartenflächen. Durch den sich über die Jahre gewandelten Anspruch an das Wohnen, insbesondere um den höheren Bedarf an Wohnfläche zu decken, wurden an den Gebäuden Anbauten in Richtung der rückwärtigen

Gartenflächen geschaffen. Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke erfolgt in Form der für das Gebiet typischen Metallzäune.

Das Plangebiet wird derzeit durch die Straßen An den Linden und die Kölner Straße erschlossen. Durch die nahe gelegene Bushaltestelle Ohligser Weg, die von der Linie 741 der Rheinbahn AG angefahren wird, liegt auch ein Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr vor.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Die Geschossigkeit liegt dabei überwiegend bei zwei Vollgeschossen. Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gebäude, welches ehemals die Geschäftsstelle des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG beherbergte. Das Plangebiet grenzt außerdem an die Wohnsiedlung Lindenhof, welche in den 1990er Jahren errichtet wurde und ebenfalls zum Wohnungsbestand des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG gehört. Hier befinden sich neben zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern auch Garagenanlagen zur Nutzung durch die Bewohner sowie ein Spielplatz im Zentrum der Wohnsiedlung. In der Umgebung sind des Weiteren ein Restaurant, eine Apotheke und Büros kleinerer Dienstleistungsunternehmen zu finden.

Abb. 3: Luftbildausschnitt mit Blick auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung; Stand 2005

Der Bereich des Plangebietes, welcher sich an der Straße An den Linden befindet, wird insbesondere von der sich im Straßenraum befindliche 2-reihige Allee aus Linden geprägt. Die rund 320 Meter lange Lindenallee befindet sich im Alleenkataster für das Land Nordrhein-Westfalen und stellt eine gesetzliche geschützte Allee dar.

Abb. 4: Blick in die Lindenallee; Stand 2019

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Demgemäß ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.

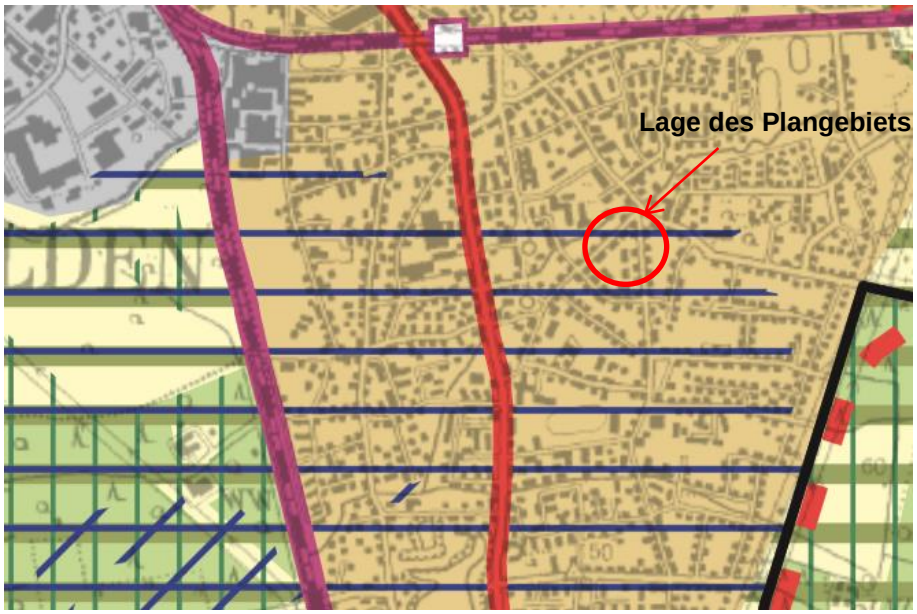


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 07/2018

Das Plangebiet liegt außerdem in einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz. In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Menge und /oder Güte beeinträchtigen oder gefährden können. Die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung soll so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Eine Anpassung des selbigen im Bereich des Plangebietes ist daher nicht nötig.

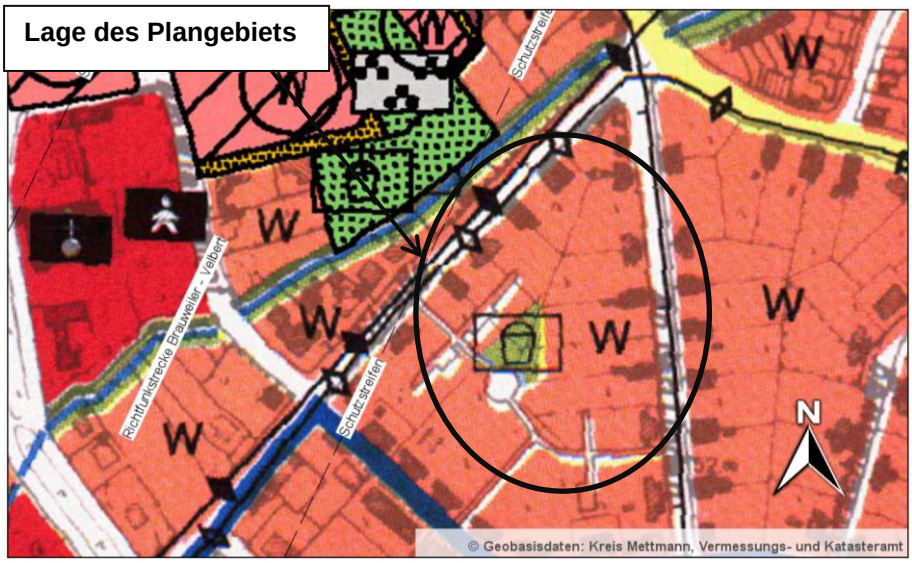


Abb. 6: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen; Quelle: GeoPortal Hilden

Gemäß FNP der Stadt Hilden liegt das Plangebiet außerhalb der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 der Stadt Hilden (Rechtskraft 15.03.1991). Der Bereich des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und unterteilt sich in zwei Baufelder, eines entlang der Straße an den Linden und eines entlang der Kölner Straße. Für beide mit Baugrenzen umfasste Baufelder (Tiefe 16,0 m) ist jeweils eine eingeschossige Bauweise, mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Bauweise beschränkt sich auf Einzel- und Doppelhäuser, im Bebauungsplan mit ED bezeichnet. Die Textlichen Festsetzungen sehen für Gebäude eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m vor. Die Flächen des Plangebietes sind zur Abgrenzung gegenüber den anderen Bereichen des Bebauungsplanes mit einer Nutzungsabgrenzungslinie versehen.

Die anderen Bereiche sind ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch ist hier jeweils eine Zweigeschossigkeit (als Höchstgrenze), mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, zulässig. Als Bauweise ist zum Teil eine offene sowie zum Teil Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Der Bebauungsplan weist außerdem Flächen für

Gemeinschaftsgaragen (GGa) und deren Zufahrten sowie eine Spielplatzfläche aus. Zudem sind öffentliche Verkehrsflächen und mit Geh-, fahr und Leitungsrechten belegte Flächen sowie anzupflanzende und erhaltenswerte Bäume dargestellt.

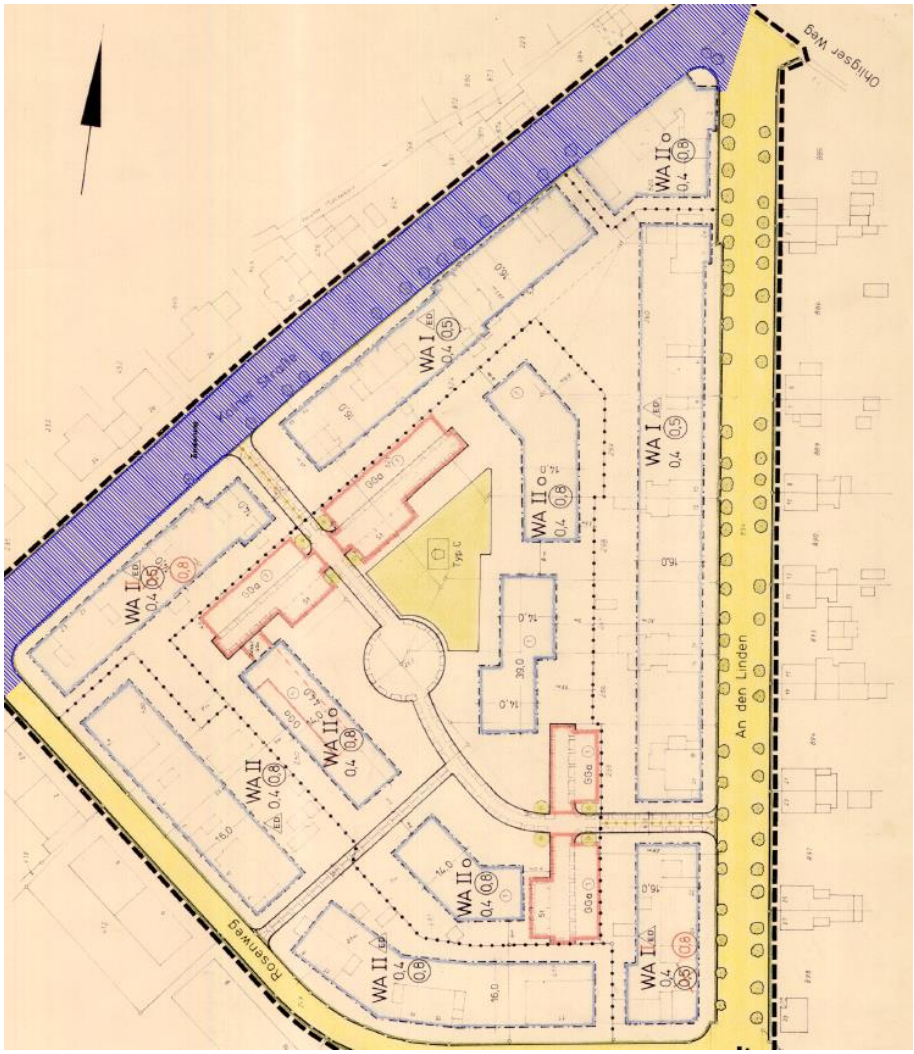


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151

Die geplante 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung soll für die Baufelder des Plangebietes ebenfalls eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze sowie eine GFZ von 0,8, entsprechend der übrigen Baufelder des B-Planes 151, ausweisen. Hierfür wird die erste vereinfachte Änderung des B-Planes 151 notwendig.

Östlich der Straße An den Linden grenzt der rechtskräftige (seit 13.01. 2015) Bebauungsplan Nr. 151 A für den Bereich Ohligser Weg / An den Linden / Kirschenweg an das Plangebiet an.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 A

Da aus städtebaulicher Sicht ein möglichst einheitliches Bild hinsichtlich der Wohnbebauung für den plangebietsbetreffenden Abschnitt entlang der Straße An den Linden gewünscht ist, sind insbesondere die Festsetzungen des 151 A des Teilbereichs WA 1 für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von Bedeutung und werden daher im Folgenden erläutert.

Für das Baufeld des allgemeinen Wohngebietes WA 1 des B-Planes 151 A gelten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Es sind maximal zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise (mit Begrenzung der maximalen

Gebäudelänge auf 20 m) und als Haustyp nur Einzelhäuser festgesetzt. Zudem ist für die straßenseitige Gebäudeseite eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Das 16,0 m tiefe Baufeld ist durch Baugrenzen und straßenseitiger Baulinie definiert (Überschreitungsmöglichkeiten sind in den Textlichen Festsetzungen geregelt).

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen (i.S.v. § 65 (1) BauO NRW, alte Fassung) sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Zudem sind Ausnahmen von Nebenanlagen aufgelistet.

Es sind Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen passive Schallschutzmaßnahmen an und in den Gebäuden vorgeschrieben sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen beziehen sich des Weiteren auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie auf Einfriedungen um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu regeln. So ist als Dachform das Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt. Als Dacheindeckungen dürfen nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien verwendet werden, die nicht stark reflektieren oder glänzen. Es sind Putzfassaden in einem hellen Beigeton zu verwenden. Anbauten untergeordneter Bauteile müssen dabei in Material und Farbgebung dem Hauptkörper entsprechen. Charakteristisch für die Grundstücke des Bauvereins im näheren Umfeld ist außerdem die Verwendung von Metallzäunen, weshalb entsprechend straßenseitig Metallzäune, vorzugsweise in dunkler Lackierung, bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m festgesetzt sind.

Weitere benachbarte Bebauungspläne stehen zwar in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, weisen aber keinen städtebaulich funktionalen Zusammenhang hierzu auf. Diese Bebauungspläne sind der im Norden an das Plangebiet angrenzende B-Plan 227 (rechtskräftig seit 09.08.1996), welcher lediglich die Kölner Straße als öffentliche Verkehrsfläche, die Grenze der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Hilden Karnap und Wasserfläche festsetzt.

Im Süden grenzen der B-Plan Nr. 50 (rechtskräftig seit 23.02.1967) und der B-Plan Nr. 50 B (rechtskräftig seit 25.09.1970) an den BPlan 151 an. Der B-Plan 50 setzt eine Nutzung als reines Wohngebiet (WR), die offene

Bauweise, eine Zweigeschossigkeit, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 sowie eine Dachneigung von 48° fest. Der B-Plan Nr. 50 B setzt Verkehrsflächen, Baugebiete und Baustufen fest, die teilweise durch die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 B (rechtskräftig seit 15.07.1989) und 2. Änderung des B-Planes Nr. 50 B geändert, bzw. durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151 A überlagert wurden. Hier gelten die Darstellungen du Festsetzungen des B-Planes Nr. 151 A stattdessen. Sollte der B-Plan Nr. 151 A, oder Teile davon, die die Bereiche des B-Planes Nr. 50 B oder dessen 2. Änderung betreffen, unwirksam werden, so gelten die entsprechenden früheren Bebauungspläne für diesen Bereich.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

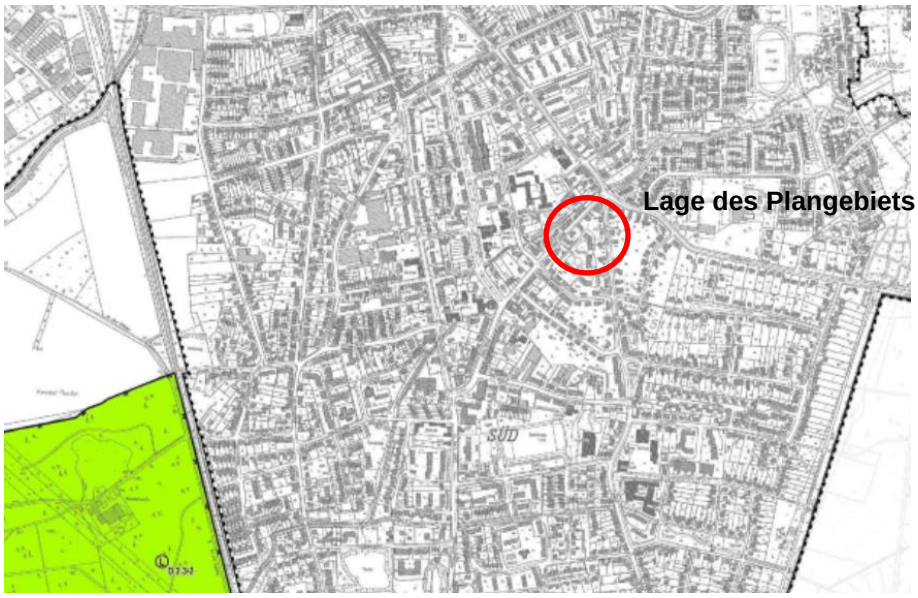


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 11.04.2019

Es befinden sich keine festgesetzten Landschaftsschutzgebiete, eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- (NSG), Landschaftsschutzgebiete, Biotope oder Naturdenkmale in der Umgebung des Plangebiets.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind "Hilden Süd-West" (D_2.3-2) und „Viehbach/Götsche/Krüdersheide/Gravem/Feldhaus/Im Torfbruch“ (D_2.3-3) (gem. Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Stand 2012), welches rund 1,2 km bis 1,6 km vom Plangebiet entfernt beginnend. Der Raum zwischen Plangebiet und den LSG sind Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte bebaut, so dass mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet.

Klimagutachten

Im Jahre 2009 wurden die „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ für Hilden untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer „Klimafunktionskarte“, die den Ist-Zustand der Klimasituation abbildet, dargestellt. Die daraus von den Gutachtern abgeleitete „Planungskarte Stadtklima“ stellt eine zusammenfassende Bewertung der klimatischen Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

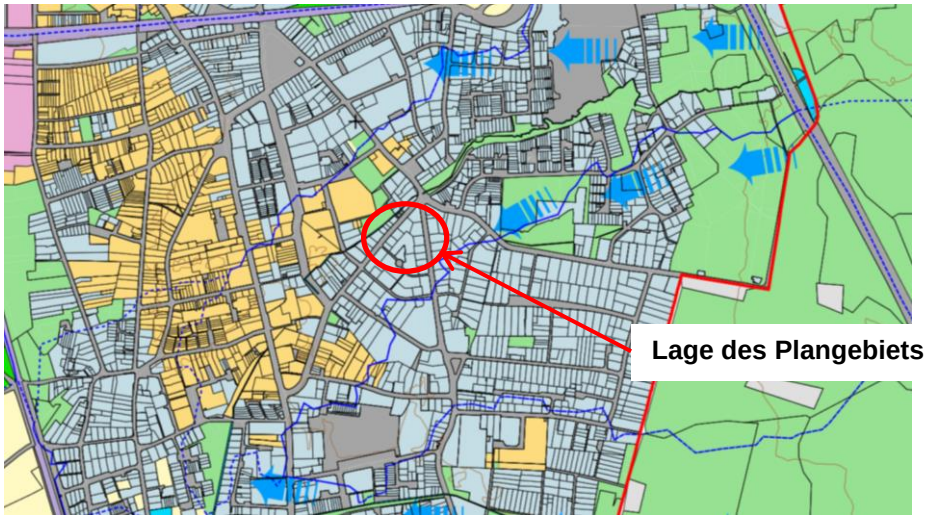


Abb. 10: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018

Das Klimagutachten gibt Aussagen und Planungsempfehlungen zum Plangebiet. Demgemäß wird die Siedlungsfläche des Plangebietes wie folgt kategorisiert:

Klimatisch günstige Siedlungsräume

Diese weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Eine Vermeidung von Austauschbarrieren wird empfohlen. Weitere Verdichtung sollte maßvoll und möglichst unter Berücksichtigung folgender planerischer Empfehlungen geschehen:

- Bei nutzungsintensiven Eingriffen sollten Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden
- Geringe Bauhöhen sollten gewählt werden
- Es sollte möglichst wenig neuversiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteils)

Generell sind klimatisch günstige Siedlungsräume den klimatisch belasteten Siedlungsräumen hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung vorzuziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Andreas Bolle; umweltbüro essen: Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes.
- ACCON Köln GmbH: Schalltechnisches Gutachten.
- Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG: Entwässerungstechnisches Gutachten
- Hydrogeologisches Gutachten, Ingenieursgesellschaft Müller

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Demographische Wandel, veränderte Wohnbedürfnisse (z. B. steigende Wohnflächengrößen pro Person) sowie eine überwiegend alte Bausubstanz stellen den Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG. in Zukunft vor Probleme. Ein großer Teil der Gebäude wurde dort um 1920 und in den Jahren danach errichtet. Die verwendeten Materialien, Bauweise, Wohnungsgrößen bzw. Zuschnitte entsprachen dem damaligen Zeitgeist, erfüllen jedoch heutzutage nicht mehr die Ansprüche an moderne Wohnstandards. Eine Nachrüstung oder Sanierung dieser Gebäude ist mit sehr hohen Kosten verbunden, bzw. ist baulich nach geltenden Richtlinien kaum realisierbar oder sinnvoll. Zudem stellen die über die Jahrzehnte vorgenommen Anbauten zur Wohnflächenvergrößerung, in Verbindung mit der alten Bausubstanz ein uneinheitliches städtebauliches Gesamtbild dar.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die bisherigen eingeschossigen Doppelhäuser sukzessive durch zeitgemäße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit in der Regel 5 Wohneinheiten zu ersetzen. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 sollen die aufgelockerten Strukturen entlang der Straßen An den Linden und Kölner Straße gesichert werden, wobei sich die Neubebauung nach Art und Maß an der in dem Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung orientieren soll. Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, sollen alte markante Strukturen aufgriffen und als gestalterische Festsetzungen in den B-Plan integriert werden.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 151 1. Änderung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen. Hierbei ist zu beachten, dass das Gebiet sukzessive entwickelt wird, ein Prozess der mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird.

5. Planungsinstrument

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, soll der bestehende Bebauungsplan 151 aus dem Jahr 1991 auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden. Ein solches Verfahren kann angewendet werden wenn:

a) die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt,

b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

d) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 erfüllt entsprechend diese Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Das Leitbild des Bebauungsplans Nr. 151 ist: Wohnen in Einzel- oder Doppelhäusern entlang der Straßen An den Linden und Kölner Straße. Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit I, bzw. in Teilen II erlaubt der Bebauungsplan bei einem 16m tiefen Baufenster eine maximale Traufhöhe von 6,0m und eine Firsthöhe von 10,0m, um „die Neubebauung an die Dimension der vorhandenen Bebauung höhenmäßig anzupassen“. Ein Bezugspunkt wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt, so dass diese Festsetzung unbestimmt ist.

Trotz der beabsichtigten Änderung der Geschossigkeit von I auf II und der geringfügigen Erhöhung der GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 auf 0,8 können aus der angestrebten Änderung der Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet werden. Aussagen zu der Lage von Stellplätzen und Garagen trifft der derzeitige Bebauungsplan für das Plangebiet der 1. Vereinfachten Änderung nicht. Auch werden keine Aussagen getroffen, wie lang die zulässigen Einzelhäuser maximal sein dürfen. Weiterhin wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten in einem Einzel- oder Doppelhaus nicht begrenzt, so dass im Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans angesichts der Eigentumsverhältnisse durchaus ein 16m tiefes und bis zum 50m langes Gebäude errichtet werden dürfte. Da auch die Dachform nicht vorgegeben ist, könnte sogar ein Flachdach möglich sein. Hieraus ein planerisches Leitbild oder Grundzüge der Planung abzuleiten, die den angestrebten Konkretisierungen innerhalb der 1. vereinfachten Änderung entgegenstehen, ist nicht möglich.

Bei der 1. vereinfachten Änderung bleibt es beim Wohnen, es bleibt bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4, es bleibt bei Einzelhäusern und es bleibt bei der Anpassung der Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung an die Dimension der vorhandenen Bebauung. Durch Übernahme der Festsetzungen des gegenüberliegenden Bebauungsplans Nr. 151A, in dem der Siedlungscharakter diskutiert und definiert wurde, werden die übergeordneten städtebaulichen Elemente der Siedlung berücksichtigt. Damit wird auch der „Gesamtplanung“ Rechnung getragen.

Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, sollen alte markante Strukturen aufgriffen und als gestalterische Festsetzungen in den B-Plan integriert werden.

Es werden zusätzliche, bisher bei Neubauvorhaben nicht zu berücksichtigende Beschränkungen aufgenommen: Satteldächer zwischen 40° und 45°, Traufhöhen, die bestimmbar sind, die Materialien und der Farbton der Fassadenoberflächen, die Lage der Stellplätze, Art, Material und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen.

Der heutige Bebauungsplan erlaubt aufgrund fehlender Inhalte und tlw. unbestimmter Festsetzungen bereits erhebliche Veränderungen, die es mit der angestrebten vereinfachten Änderung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer einzudämmen gilt, um das gemäß Bebauungsplan Nr. 151A definierte Siedlungsbild und damit das Leitbild der Planung langfristig zu erhalten.

Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Siedlungsbild insbesondere auf beiden Seiten der Straße An den Linden im Laufe der Jahre ändern wird.

Es wird im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden, der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

10.07.2019 Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

6. Städtebauliche Konzeption

Die vorhandenen, ein bis zweigeschossigen Wohnbauten sollen sukzessive durch moderne zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Der heute vorherrschende hohe Grünanteil aus Ziergartenflächen soll dabei möglichst erhalten bleiben. Geplant ist daher weiterhin eine offene und aufgelockerte Bauweise, die dem Charakter des Gebiets und dessen Umfeld entspricht.

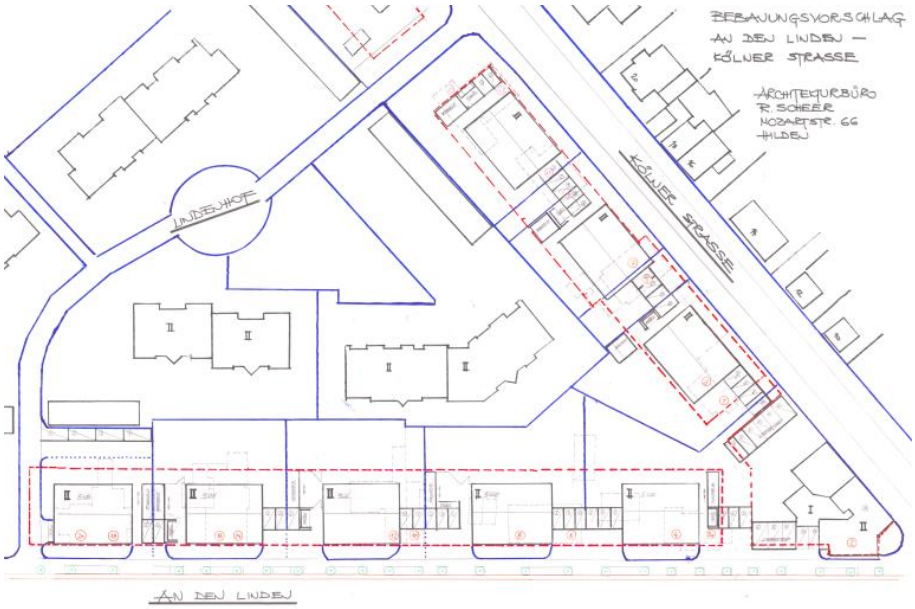


Abb. 11: Ausschnitt aus dem 1. Bebauungsvorschlag; Quelle: Architekturbüro R. Scheer; Stand April 2019

Hinsichtlich Abmessungen, Form, Dachform und äußerer Gestaltung sollen sich die geplanten Gebäude an der Straße An den Linden an der gegenüberliegenden Bebauung, bzw. an der für die Gebäude des Bauvereins typischen Gestaltung orientieren. Entsprechende Festsetzungen (Baulinie, max. Traufhöhe, äußere Gestaltung baulicher Anlagen) werden im Bebauungsplan getroffen. Ziel ist es, ein möglichst einheitliches städtebauliches Bild entlang der Straße An den Linden zu erhalten. Ähnliches gilt für die geplanten Gebäude entlang der Kölner Straße, die sich z.B. hinsichtlich der max. Traufhöhe von 6,00m an der gegenüberliegenden Bebauung orientieren und die dahingehende Festsetzungen des bisherigen B-Plans 151 übernehmen.

Die geplanten Gebäude sollen jeweils in der Regel 5 Wohneinheiten umfassen. Notwendige Stellplätze für die Bewohner werden entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen realisiert. Ausgeschlossen werden Carports und Garagen.

Die gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Hilden notwendigen Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher werden entsprechend im Plangebiet geschaffen und können auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Es bleibt festzuhalten, dass die geplante Entwicklung überwiegend auf bereits heute genutzten oder versiegelten Flächen geschieht. Für die entfallenden Grünstrukturen wird innerhalb des Plangebietes Ausgleich geschaffen. Die neu geschaffenen Wohnungen verbleiben im Mietwohnungsbestand des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen um die beabsichtigte zweigeschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie geplante Stellplätze und deren Zufahrten zu verwirklichen. Im Detail enthält die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der baulichen Entwicklung weiteren benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und somit den allgemeinen Siedlungsdruck abzumildern. Die Festsetzung erfolgt außerdem entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des B-Plans, da diese aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens, mit dem Planungsziel und mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten WA1 bis einschließlich WA3 wird gemäß § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtliche Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, auf max. 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ist geringer als die

zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO und spiegelt den Gebietscharakter wieder.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl, in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, keine Überschreitung der festgesetzten Obergrenze für die GFZ von 0,8.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie einer auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper.

Für die geplanten und sukzessive die Altbauten ersetzenden Mehrfamilienhäuser wird daher, analog zu den das Plangebiet umgebenden Bestandsgebäuden, eine maximale zulässige Zweigeschossigkeit (Vollgeschosse) festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe dienen dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Auch auf die Wohn- und Freiraumqualität kann sich eine Beschränkung positiv auswirken (z. B. Vermeidung von ungewollter Verschattung durch zu hohe Gebäude). Gem. §9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO sind demnach die Traufhöhen der Gebäude über Bezugspunkt für das Plangebiet festgesetzt.

Das Maß der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- Traufhöhe des Satteldachs (TH) = Schnittkante der Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Bezugspunkt der Höhenfestlegung gilt für das Gebiet WA1 der Bezugspunkt (BP1) mit 52,20m ü. NHN, für die Gebiete WA2+3 der Bezugspunkt (BP2) mit 52,02m ü. NHN. Hierbei ist jedes Gebäude (Definition nach §2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten.

In dem Baufenster WA1 wird zur Wahrung und zur Entwicklung des derzeitigen städtebaulichen Bildes, an den der Straße „An den Linden“ zugeordneten straßenseitigen Gebäudefassaden eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Hierdurch soll ein Überragen der Baukörper über ein städtebaulich unerwünschtes Maß hinaus verhindert werden, ohne die Flexibilität für zukünftige Bauten zu stark einzuschränken.

In dem Baufenster WA2 wird aus den zuvor genannten Gründen eine zulässige Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt, was auch der Festsetzung des derzeit gültigen B-Plans 151 entspricht, allerdings höher ist als in B-Plan 151A. Für die Gebäude in WA3 wird eine Traufhöhe von 7,50m festgesetzt, was dem derzeitigen Baubestand entspricht.

Zudem wird in den Baufenstern WA1 bis einschließlich WA3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von den rechtlichen Möglichkeiten hinsichtlich der Gebäudelänge unter den Bauweisen von §22 Abs. 1 BauNVO, wird für WA 1 und WA 2 eine Beschränkung der Gebäudelängen auf max. 20,0 m und für WA3 auf max. 22,50 m festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass trotz einer angestrebten offenen Bauweise zu lange Baukörper errichtet werden können, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis einschließlich WA3 wird, entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes, eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig sind. Einzelhäuser sind allseits freistehende Baukörper mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird so der gewünschte Eindruck einer lockeren Bebauung beibehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 bis 3 folgt ebenfalls dem städtebaulichen Konzept, welches eine städtebauliche Verdichtung unter Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters vorsieht. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufenstern der allgemeinen Wohngebiete werden daher durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück einräumen.

In dem Baufenster WA1 wird die straßenseitige Grenze der überbaubaren Grundstückfläche als vordere Baulinien festgesetzt um das heutige städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere die Flucht der Gebäude, auch in Zukunft zu wahren. Ein Zurückbleiben hinter, oder ein Vorspringen vor die festgesetzte Baulinie ist nur für Loggien, Freisitze und Hauseingänge

und nur in einer Tiefe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig. Die Festsetzung zum Vorspringen vor die oder Zurückbleiben hinter der Baulinie erfolgt, um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen und dem Bauherrn einen definierten Gestaltungsspielraum zu schaffen.

In den Baufenstern WA2 und WA3 wird dagegen keine Baulinie festgesetzt um mehr Flexibilität für die Ersatzbauten geben zu können.

Mit der in WA1 und WA2 festgesetzten Tiefe der Baufenster von max. 16,0m wird die Möglichkeit eines großflächigen Vor- oder Zurückspringen der Gebäude ebenfalls eingeschränkt.

7.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen An den Linden und Kölner Straße sowie den Bushaltepunkt Ohligser Weg gewährleistet.

Die Erschließung von notwendigen Stellplätzen im Plangebiet erfolgt entweder über Zufahrten von den zuvor genannten Straßen oder von der an das Plangebiet angrenzenden privaten Zufahrtsstraße Lindenhof her. Bei letzterer handelt es sich um eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belegte Fläche, die an die öffentliche Verkehrsfläche der Straßen An den Linden und Kölner Straße angeschlossen ist und der inneren Erschließung des Wohngebiets Lindenhof dient.

Sichtfreimachung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind in den seitlichen Bereichen der privaten Ausfahrten keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80 m zu beschränken. Dies dient insbesondere der Gewährleistung der Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander.

7.5 Stellplätze, Garagen und Carports

In der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans 151 ist festgesetzt, dass Tiefgaragen, Garagen und Carports in den Wohngebieten WA1 bis einschließlich WA3 unzulässig sind.

Oberirdische Stellplätze (St), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine übermäßige Versiegelung durch Stellplätze und Garagen/Carports in den Grundstücksbereichen zu vermeiden und das Gesamtbild zu wahren. Eine eventuell wahllose Verteilung von Nebenanlagen auf den Grundstücken soll weitestgehend verhindert und eine Erstellung dieser baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude forciert werden. Die Stellplätze sind zur ausschließlichen Nutzung durch die Bewohner und Mitglieder des Bauvereins Hilden eG vorgesehen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten, insbesondere zur Nutzung für Besucher, sind im seitlichen Straßenraum der Kölner Straße vorhanden. Im Straßenraum der Straße An den Linden sind aufgrund der Allee keine öffentlichen Stellplätze vorhanden.

7.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ausschließlich folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis einschließlich WA3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind:

- Gebäude bis zu 30 cbm Rauminhalt (1a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen 10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (15a)
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (15e)

Diese Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG. die Möglichkeit zu geben, aufgrund der geringen Baufensterbreite bei Bedarf reagieren zu können. Insbesondere Fahrradabstellanlagen benötigen ggf. größere bauliche Anlagen um die gem. Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderliche Anzahl an Stellplätzen unterbringen zu können. Eine Beschränkung auf die genannten

genehmigungsfreien Anlagen ist notwendig, um eine übermäßige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern.

7.8 Schutz vor Lärm und Erschütterungen

Eine durch das Büro ACCON Köln erstellte schalltechnische Untersuchung vom 10.05.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet als Wohngebiet geeignet ist, wenn insbesondere an den straßenzugewandten Seiten der Gebäude Außenbauteile mit den notwendigen Anforderungen an die bauakustischen Eigenschaften versehen werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgelegt. Im Plangebiet sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen III bis V zu stellen. Allerdings ist das Plangebiet bereits entwickelt und zukünftig sollen nur einzelne bestehende Gebäude mit der Zeit ersetzt werden. Daher wird der Zustand der ungehinderten Schallausbreitung im Plangebiet kaum eintreten. Infolge wird durch die Freifeldbetrachtung die Geräuschsituation im Plangebiet deutlich überbewertet. Bei einer detaillierten Betrachtung unter Berücksichtigung der Bebauung zeigt sich, dass weniger strenge Anforderungen insbesondere auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Aus diesem Grund wird geregelt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen möglich sind, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass an bestimmten Örtlichkeiten auch geringere Maßnahmen ausreichen.

7.7 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 151 1. vereinfachte Änderung und die angrenzenden Straßen entwässern derzeit im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes an die vorhandenen Schmutzkanäle An den Linden und Kölner Straße angeschlossen. Die Versickerung von Dachflächenwasser erfolgt derzeit auf den Grundstücken. Um die Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch zukünftig sicherzustellen, sind zur Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im B-Plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über die vorh. Schmutzwasserkanäle in der Straße an den Linden und Kölner Straße..

Ableitung des Regenwassers:

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll in Anlehnung an § 51a Landeswassergesetz im Plangebiet beseitigt werden.

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wird durch das geotechnische Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – von Ingenieurbüro Müller nachgewiesen. Eine Versickerung ist gem. des Gutachtens vom 07.05.2019 in den untergelagerten Böden ab i.M. 1,0 m unter GOK prinzipiell möglich. Der maßgebende Durchlässigkeitskoeffizient beträgt **kf (korr.) = 1,3 x 10-6 [m/sec]** und liegt im Grenzwertbereich der DWA-A 138 und des §51a Landeswassergesetz.

Das im B-Plangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen (z.B. der Erschließungswege) ist dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich zu versickern. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das auf jedem Grundstück entstehende Niederschlagswasser auf demselben Grundstück mittels Rigolen versickert wird. Jede Einzelanlage muss somit eine Überlaufhäufigkeit von n = 0,2/a einhalten. Das Konzept ist vor dem Hintergrund der Landfristigkeit des Bebauungsplans und der sukzessive Erneuerung der Gebäude, variabel. Jedes neue Gebäude erhält eine eigene Rigolenversickerung.

Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die notwendigen baurechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden durch den Bauherrn beschafft.

7.10 Kampfmittelverdachtsfläche

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl 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 wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7.11 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Entwicklung eines geordneten, städtebaulichen Gesamtbildes bei gleichzeitiger angemessener verbleibender Gestaltungsmöglichkeit.

Einfriedungen

Um das für den Bereich der Straße An den Linden bestehende städtebauliche Bild hinsichtlich der Gestaltung von Vorgärten in Verbindung mit Einfriedungen erhalten zu können, werden in diesem Bereich Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Demgemäß sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 innerhalb der Vorgartenfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur offene Einfriedungen, in Form von Metallzäunen, vorzugsweise mit dunkler Lackierung versehen, zulässig. Die genannte Einfriedung ist auch in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken möglich. Hier sind standorttypische, einheimische, einzeilige Strauchhecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden, um eine Dominanz der Hecken zu verhindern und die Sicht auf den Metallzaun zu erhalten. Hierdurch soll ein gewünschtes homogenes gestalterisches Bild der Vorgärten entlang der Straße „An den Linden“, gesichert werden (siehe Abb. 12). Durch die vorgeschriebenen Festsetzungen werden alte, markante Strukturen der Siedlung aufgriffen und finden sich dann auch in der Neubebauung wieder.

Abb. 12: Verwendeter Metallzaun in Verbindung mit Heckenpflanzungen; Objekt. An den Linden Nr. 13/15; Quelle: Bauverein Hilden e G

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die zulässige Dachform sowie auf Regelungen bei Einfriedungen. So ist als erlaubte Dachform nur das Satteldach erlaubt, was auch den Dachformen der unmittelbar angrenzenden Gebäude entspricht.

In den übrigen Gebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzzäune nicht zulässig.

Dächer

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dächern beschränken sich auf die zulässige Dachform, auf Regelungen bei der zulässigen Dachneigung sowie auf zu Verwendende Materialien für Dacheindeckungen. So ist als Dachform nur das Satteldach erlaubt, was auch den Dachformen der unmittelbar angrenzenden Gebäude entspricht. .Als zulässige Dachneigung wird 40° - 45° festgesetzt um eine gewünschte städtebauliche Homogenität zu erhalten. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden, da derartige Dacheindeckungen dem gewünschten städtebaulichen Bild mit der derzeit typischen Charakteristik der Siedlung entgegenstehen würden. Zu verwenden sind darüber hinaus kleinteilige Materialien wie Ziegel oder Materialien, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen.

Fassaden

Im gesamten Plangebiet sind die Fassadenoberflächen als helle Putzfassaden mit Beigetönen zu gestalten um einer eventuellen Ausprägung eines diffusen städtebaulichen Gesamtbildes hinsichtlich der Fassadengestaltung entgegenzuwirken. Aus diesem Grund ist auch festgesetzt, dass Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Vorbauten, Erker) in Material und Farbgebung dem Hauptkörper entsprechen müssen.

8. Umweltverträglichkeit

Da dieser Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 BauGB im einfachen Verfahren aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange generell in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein, so dass hier die Belange erläutert werden.

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) durch das Büro „umweltbüro essen“ durchgeführt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche, eine erhebliche Beeinträchtigung aller im „Fachinformationssystem“ des Landes NRW planungsrelevanten Arten, auszuschließen ist. Die Existenz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist bei diesen Arten nicht zu erwarten.

Bei den Fledermäusen ist die Existenz von Sommerquartieren nicht grundsätzlich auszuschließen. Um erhebliche Beeinträchtigung von vorneherein ausschließen zu können werden in den textlichen Hinweisen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.

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

- Vor Abriss einzelner Gebäude ist im Vorfeld unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Begutachtung durch Fachpersonal durchzuführen und zu dokumentieren.

8.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit Wohnbebauung bebaut und verfügt über zum Teil größere Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die geplante Nutzung, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sieht gegenüber den heute geltenden Regelungen lediglich eine Erhöhung der Geschossigkeit und der GFZ vor. Eine zusätzliche Versiegelung in einem städtebaulich unverträglichen Maß ist daher nicht zu erwarten. Da die Versiegelung von wenig ertragreichen Böden innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen nicht, bzw. nur geringfügig steigt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altstandort / Altlasten

Im Plangebiet ist derzeit kein Altstandort bekannt.

Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung soll so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.

Da sich durch die Regelungen des Bebauungsplanes 151 1. Vereinfachte Änderung lediglich die Anzahl der erlaubten Vollgeschosse und damit einhergehend die GFZ erhöhen, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

8.3 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und

Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu darzustellen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion. Die vorgesehene Erhöhung auf eine Zweigeschossigkeit würde in Verbindung mit den Regelungen zur max. Traufhöhe und max. Länge von Gebäuden die Belüftung und den Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Die heute vorhandenen Gartenflächen bleiben erhalten. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld ist daher auch nach Ersatz der Bestandsbauten von gesunden Wohnverhältnissen in Bezug auf Klima und Luft auszugehen. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken."

Das Schutzgut „Klima und Luft" wird durch die 1. vereinfache Änderung des Bebauungsplanes 151 somit nicht erheblich beeinträchtigt.

8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

8.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Viertels, südlich der Innenstadt von Hilden. Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, etc.) sind nicht betroffen.

Die rund 320 Meter lange Lindenallee befindet sich im Alleenkataster für das Land Nordrhein-Westfalen und stellt eine gesetzliche geschützte Allee dar. Während Bauphasen im Plangebiet ist auf den Schutz der Baumallee zu achten und entsprechenden Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

8.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Insbesondere wird hierdurch der in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum Rechnung getragen.

Auf derzeit bereits mit überwiegend eingeschossigen Wohngebäuden bebauten Flächen sollen lediglich zweigeschossige Ersatzbauten mit einer gestiegenen Anzahl an Wohneinheiten entstehen. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten sind ggf. zusätzliche Stellplätze für die Mieter anzuordnen, weshalb es zu einer geringfügigen Inanspruchnahme zuvor als Gartenflächen genutzter Bereiche kommen kann. Die Bereiche zwischen den bestehenden Baukörpern angrenzend an das Plangebiet und den geplanten Ersatzbauten sind jedoch weiterhin ausreichend groß und teilweise begrünt, so dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung weiterhin gegeben ist.

Darüber hinaus wird eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, bei der die Wohn- und Schlafräume wenn möglich an die lärmabgewandte Gebäudeseite angeordnet werden. Hierzu ist eine entsprechende Formulierung in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen in den textlichen Hinweisen wird davon ausgegangen, dass die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation unerheblich ist.

8.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen (Wechselwirkungen). Um die verschiedenen Formen dieser Wechselwirkungen zu definieren, müssen die Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit auch miteinander verknüpft werden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind dabei derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 151 1. vereinfachte Änderung keine externen Kosten.

Mit einem Beginn des sukzessiven Ersatz der Bestandsbauten ist frühestens ab 2020 und nach Rückbau vorhandener Gebäude zu rechnen. Der Zeitrahmen bis zu einem vollständigen Ersatz der Bestandsbauten kann nicht abgesehen werden, wird voraussichtlich aber über die kommenden Jahrzehnte erfolgen.

Erstellt:

Hilden, den 15.05.2019

Dipl.-Ing. Michaela Roudbar-Latteier
Stadtplanerin AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

Quellen und Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, geändert am 15.09.2017, in Kraft getreten am

KLIMAGUTACHTEN; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; Stand August 2009

LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle: Zugriff auf das Geoportal des Kreises Mettmann am 12.06.2018

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN vom 10.11.2010

SATZUNG DER STADT HILDEN ÜBER GESTALTUNG, GRÖSSE UND ANZAHL von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen Fassung vom 13.11.2012.

STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA3) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und über die unzulässigen Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt (BP1 und BP2) festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhen der baulichen Anlagen werden als Höhen über Bezugspunkt festgesetzt. Das Maß der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- Traufhöhe des Satteldachs (TH) = Schnittkante der Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Im Wohngebiet WA1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen, der an der Straße "An den Linden" zugeordneten straßenseitigen Gebäudeteile, wie folgt festgesetzt:

- THmax. Straßenseite = 4,50m

2.4 In den Wohngebieten WA2 und WA3 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- THmax. = 6,0m (WA2); THmax.=7,50m (WA3)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 + 23 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend sind bei WA1 und WA2 Gebäudelängen bis max. 20,00m zulässig. Bei WA3 sind

Gebäudelängen bis 22,50m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

3.2 Das Vorspringen, bzw. Zurückbleiben vor, bzw. hinter der festgesetzten Baulinie in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen, überdachte Stellplätze/Carports (Ca) und Garagen (Ga) unzulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 62 BauO NRW)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 62 (1) BauO NRW außerhalb der bebaubaren Grundstückfläche nicht zulässig. Ausnahmen bilden folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW:

- Gebäude bis zu 30 cbm Rauminhalt (1a)

- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärtendienen 10e)

- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (15a)

- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (15e)

6. Schutz vor Lärm und Erschütterungen

6.1 Lärmpegelbereiche und Schalldämm-Maße

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 4109:2018 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in db(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R' w,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitsräume sind zur Erreichung der Schalldämm-Maße mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Plangenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

7. Versickerung des Niederschlagswassers (gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und §51a Landeswassergesetz NRW)

7.1 Das unbelastete Niederschlagswasser ist nach §51a(1) LWG NW auf den privaten Grundstücken mittels Rigolen zu versickern.

7.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Befestigungen von Einfahrten und Eingängen versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten (gem. § 89 BauO NRW i.V.m. §62 BauO NRW)

1.1 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ausschließlich folgende Einfriedungen zulässig: zwischen straßenseitiger Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, offene Einfriedungen, in Form von Metallzäunen, vorzugsweise mit dunkler Lackierung versehen.

Diese sind auch in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken möglich. Hier sind standorttypische, einheimische, einzeilige Strauchhecken mit einer max. Höhe von 1,00m zu verwenden. Heckenpflanzen müssen einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 0,50m einhalten.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 BauO NRW)

2.1 Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA 3 wird die erlaubte Dachneigung der baulichen Anlagen auf 40°- 45° festgesetzt.

Geneigte Dächer sind nur als Satteldach zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Die Dächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken.

In die Dachfläche integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

2.2 Fassaden

Die Fassadenoberflächen sind als mineralische Putzfassaden in hellen Beigetönen zu gestalten.

Anbauten untergeordneter Bauteile (Vorbauten und Erker) müssen in Material und Farbgebung dem Hauptkörper entsprechen

III 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. 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. Vermeidungsmaßnahmen

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

- Vor Abriss einzelner Gebäude ist im Vorfeld unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Begutachtung durch Fachpersonal durchzuführen und zu dokumentieren.

4. Grundrissgestaltung

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume möglichst 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 .

5. 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.

IV Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl I. S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
TH max. = 4,50 m	maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 und 23 BauNVO)

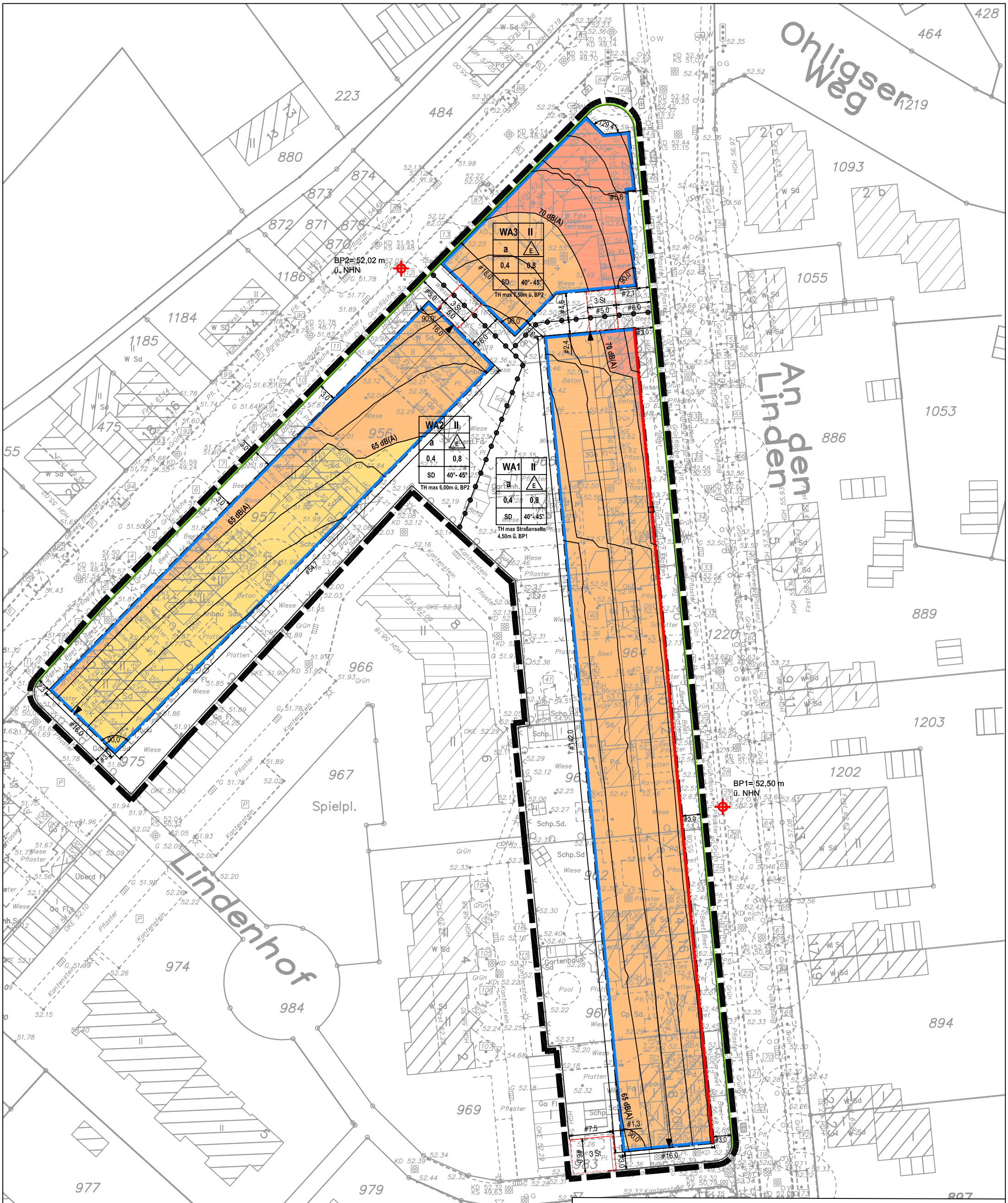
	Baulinie
	Baugrenze
a	abweichende Bauweise
SD	nur Satteldächer zulässig
	festgesetzte Firstrichtung

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
BP1= 52,50 m ü. NHN	Bezugspunkt 1 über NHN
BP2= 52,02 m ü. NHN	Bezugspunkt 2 über NHN
	Fläche, in der technische Maßnahmen gem. Lärmpegelbereich III nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind.
	Fläche, in der technische Maßnahmen gem. Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind.
	Fläche, in der technische Maßnahmen gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind.
	Isophonenlinien der Lärmpegelbereiche. Jede Linie stellt 1dB(A) dar, in den jeweiligen Bereichen.



MAßSTAB ohne

Bebauungsplan
Nr. 151 1. vereinfachte Änderung

für einen Bereich zwischen der

"Straße An den Linden und Kölner Straße"

Hilden

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA3) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und über die zulässigen Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt (BP1 und BP2) festgesetzt.

2.3 Die Traufhöhen der baulichen Anlagen werden als Höhen über Bezugspunkt festgesetzt. Das Maß der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:
- Traufhöhe des Satteldachs (TH) = Schnittkante der Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 Im Wohngebiet WA1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen, der an der Straße "An den Linden" zugeordneten straßenseitigen Gebäudeteile, wie folgt festgesetzt:
- THmax. Straßenseite = 4,50m

2.5 In den Wohngebieten WA2 und WA3 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
- THmax. = 6,0m (WA2); THmax.=7,50m (WA3)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 + 23 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend sind bei WA1 und WA2 Gebäudelängen bis max. 20,00m zulässig. Bei WA3 sind Gebäudelängen bis 22,50m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

3.2 Das Vorspringen, bzw. Zurückbleiben vor, bzw. hinter der festgesetzten Baulinie in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen, überdachte Stellplätze/Carports (Ca) und Garagen (Ga) unzulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 62 BauO NRW)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 62 (1) BauO NRW außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen bilden folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW:
- Gebäude bis zu 30 cbm Rauminhalt (1a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen 10e)
- Überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (15a)
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (15e)

6. Schutz vor Lärm und Erschütterungen

6.1 Lärmpegelbereiche und Schalldämm-Maße
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 4109:2018 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in db(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R' w,res in dB Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitsräume sind zur Erreichung der Schalldämm-Maße mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Plangenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

7. Versickerung des Niederschlagswassers (gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und §51a Landeswassergesetz NRW)

7.1 Das unbelastete Niederschlagswasser ist nach §51a(1) LWG NW auf den privaten Grundstücken mittels Rigolen zu versickern.

7.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Befestigungen von Einfahrten und Eingängen versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten (gem. § 89 BauO NRW i.V.m. §62 BauO NRW)

1.1 Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ausschließlich folgende Einfriedungen zulässig:
zwischen straßenseitiger Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, offene Einfriedungen, in Form von Metallzäunen, vorzugsweise mit dunkler Lackierung versehen.

Diese sind auch in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken möglich. Hier sind standortgerechte, einheimische, einreihige Strauchhecken mit einer max. Höhe von 1,00m zu verwenden. Heckenpflanzen müssen einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 0,50m einhalten.
In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 BauO NRW)

2.1 Dächer
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA 3 wird die erlaubte Dachneigung der baulichen Anlagen auf 40°- 45° festgesetzt.

Geneigte Dächer sind nur als Satteldach zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Die Dächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken.

In die Dachfläche integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

2.2 Fassaden
Die Fassadenoberflächen sind als mineralische Putzfassaden in hellen Beigetönen zu gestalten.

Anbauten untergeordneter Bauteile (Vorbauten und Erker) müssen in Material und Farbgebung dem Hauptkörper entsprechen

III 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. 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. Vermeidungsmaßnahmen
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.
- Vor Abriss einzelner Gebäude ist Im Vorfeld unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Begutachtung durch Fachpersonal durchzuführen und zu dokumentieren.

4. Grundrissgestaltung
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume möglichst 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 .

5. 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 StadtHilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

IV Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl I. S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
TH max. = 4,50 m	maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze
a	abweichende Bauweise
SD	nur Satteldächer zulässig
	festgesetzte Firstrichtung

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
BP1= 52,50 m ü. NHN	Bezugspunkt 1 über NHN
BP2= 52,02 m ü. NHN	Bezugspunkt 2 über NHN
	Fläche, in der technische Maßnahmen gem. Lärmpegelbereich III nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind.
	Fläche, in der technische Maßnahmen gem. Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind.
	Fläche, in der technische Maßnahmen gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind.

© Stadt Hilden

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.

Hilden, den

(A. Benoit)
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den

(Alkenings)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zur 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr.151

Hilden, den

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Offenlagebeschluss:

Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:

Offenlage: vom bis einschl.

MAßSTAB 1:250

Bebauungsplan
Nr. 151 1. vereinfachte Änderung

für einen Bereich zwischen der

"Straße An den Linden und Kölner Straße"

Hilden