

Textliche Festsetzungen:**1. Art der Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 sowie § 4 BauNVO)****Flächen für den Gemeinbedarf**

- 1.1 Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Eintrag im Plan kirchlichen Zwecken.
- 1.2 Im Bereich der als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen und die sich in kirchlicher Trägerschaft befinden.
- 1.3 Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

Allgemeine Wohngebiete

- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe und/oder die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) bestimmt.
- 2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.
- 2.3 Die zulässige Gebäudehöhe, die zulässige Wandhöhe (WH) sowie die zulässige Firsthöhe (FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf durch Dachvorsprünge und Überdachungen ist ausnahmsweise zulässig.

**3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Fuß- und Radwege sowie Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubhecke aus der Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind verpfl. Heckenpflanzen, geschnitten, Höhe 60-100 cm, zu verwenden. Die Heckenpflanzen sind in einem Abstand vom max. 80 cm versetzt zu pflanzen. Innerhalb dieser Heckenpflanzung ist ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu verwenden.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 (Fundstelle: Beuth Verlag) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr. 293/4)“, Ausgabe 1999 (Fundstelle: FGSV-Verlag), zu schützen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

6. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig.

8. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Hinweise:

Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr).

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen kann im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, vorgenommen werden.