TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete

1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils maximal 100 m betragen.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine V-geschossige Bebauung zulässig ist, die Gebäude eine Gesamthöhe von 73 m über NN nicht überschreiten. In den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine maximal III-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die Gesamthöhe der Gebäude 67 m über NN nicht überschreiten.

1.5 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:

a) Nicht zulässig sind

in den GE 1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV
in den GE 2 und 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV
sowie in den GE 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI

der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB

in den GE 1 Anlagenarten der Abstandsklasse IV
in den GE 2 und 2a Anlagenarten der Abstandsklasse V
sowie in den GE 3 Anlagenarten der Abstandsklasse VI

zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen immissionswerte nachgewiesen wird.

c) In den GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Spezilionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen nicht zulässig.

2. Grünordnung

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB sind Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m Breite beidseitig des Hähnergrabens von jeglicher Bebauung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB ist eine Begrünung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (als Straßenbegleitgrün) durch mittel- bis großkronige Laubbäume vorzunehmen. Dabei sind mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 2,5 x 2,5 m aufweisen und sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

2.3 In einem Abstand von 20 Metern entlang den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzten Flächen für Wald sind keinerlei Gebäude oder bauliche Anlagen zulässig. Ausnahmsweise kann in einem Abstand von mindestens 10 Metern die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen erfolgen. Weiterhin kann ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 15 Metern die Anlage von Stellplätzen erfolgen.

2.4 Die Ersatz- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Forstplänen, die dem Bad- und Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder die Forstverwaltung Hilden durchzuführen.

2.5 Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB festgesetzt:

a) Mindestens 20 % der Gewerbegrundstücksflächen sind als Vegetationsfläche freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen ist das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen über max. 30 cm tiefe Mulden zu versickern.

b) Je 50 qm Vegetationsfläche ist ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

c) Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die der Erschließung von mehr als einem Grundstück dienen, sind mit Ausnahme der Zufahrten Vegetationsflächen von mindestens 3 m Tiefe anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

d) Bei offenen Stellplatzreihen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden, ist die Reihe länger als 10 Stellplätze, muss ein weiterer Baum in der Mitte der Reihe gepflanzt werden. Es ist mindestens ein Baum pro 6 Stellplätze zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 qm Größe aufweisen, mit Bodendeckern (Stauden und/oder niedrigwachsende Gehölze) bepflanzt und gegen Überfahren gesichert werden.

e) Fassadenflächen von mehr als 5 m Breite, die nicht baulich gestaltet sind (Öffnungen o.ä.), sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m Fassadenlänge zu setzen.

f) Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder größer (1:100) vorzulegen.

2.6 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (Kompensationsmaßnahmen K1 - K6 gemäß LBP) und auf Flächen außerhalb des Plangebietes (Externe Kompensationsflächen K1 + K2 gemäß LBP) durchgeführt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB wird festgesetzt:

a) Das auf den Dachflächen und den privaten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden mit max. 30 cm Tiefe vorzuhalten.

b) Für private Stellplätze, Verkehrsflächen sowie befestigte Lagerflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, soweit auf diesen Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, der ein besonderes Risiko des Schadstoffeintrags in den Untergrund begründet.

c) Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in wassergebundener Form zu erstellen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (Schutzstreifen) entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträger zu belasten.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

HINWEISE

1) Innerhalb der Schutzstreifen entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist eine Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig. Die Schutzanweisungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten; zusätzlich sind alle Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen mit den jeweiligen, im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträgern abzustimmen.

2) Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 StrWG NW in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahnen A 3 und A 46 sind bauliche Anlagen nicht zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Daher ist für das Aufstellen bzw. Anbringen von Beleuchtungsanlagen / Werbeanlagen / Hinweisschildern etc. mit Ausrichtung zu den Autobahnen in jedem Einzelfall die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich.

3) Gemäß § 28 StrWG NW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der L 282 und L 403 nicht errichtet werden.

4) Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Baufläche bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen, der Flächen für die Abwasserbeseitigung und insbesondere nicht in den Randbereichen zum Hähnergraben erfolgen.

5) Vor einer Grundwassernutzung ist dieses auf eine eventuelle Belastung aus den örtlichen Anschüttungen sowie aus der Verdachtsfläche Nr. 6573/1 zu untersuchen.

6) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80036, Fax 02206/80017, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

PFLANZLISTE

Empfohlene heimische Pflanzenarten (Bäume und Sträucher) für gering belastete Straßenstandorte und gewerbliche Grünflächen

Großkronige Bäume

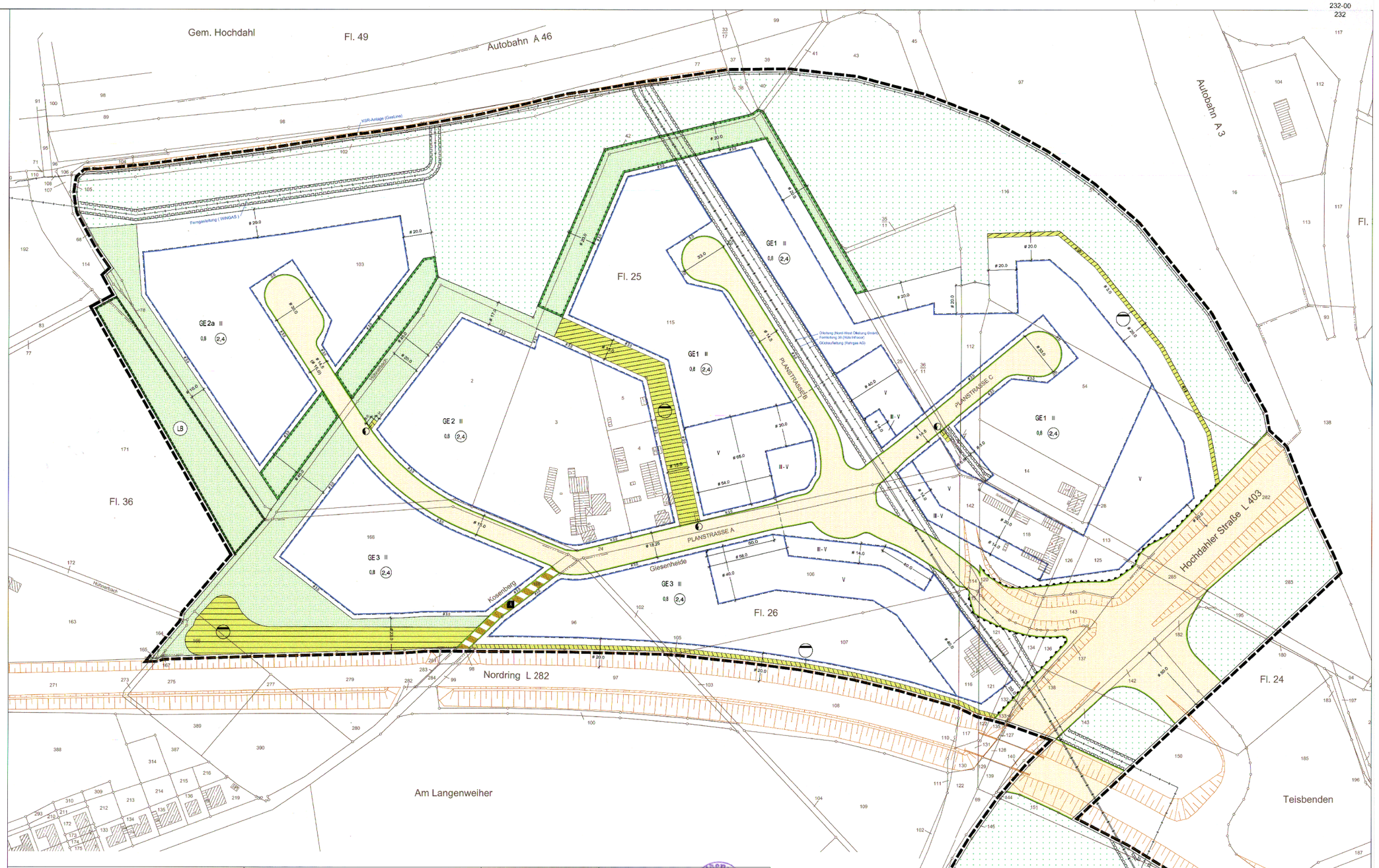
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

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

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Rechtsgrundlage

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).
Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 86 Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der eingetragene Entwurf und die textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden am 28.06.2000 beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.10.1999 - 19.11.1999. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 232

Hilden, den 14.07.2000

gez.
(Stv.Inhaber)
Stadtvermessungsrat

Neuzeichnung nach Katasterunterlagen, örtlicher Aufmessung und durch Übertragung des Entwurfes der Planung (Stand: vom 21.02.2001). Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch einwandfrei bescheinigt.

Hilden, den 11.07.2003

(Lütger)
Öffentl. best. Verm.Ingenieur

Die Übereinstimmung dieses Auskunftsexemplar mit der Katasterunterlage des Bebauungsplan wird hiermit bescheinigt.
Hilden, den 22.12.2004

(Stv.Inhaber)
Obervermessungsrat

Anfertigung nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch einleutig bescheinigt.

Hilden, den 14.07.2000

gez.
(Stv.Inhaber)
Stadtvermessungsrat z.A.

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Hilden, den 14.07.2000

gez.
(Groll)
techn. Angestellter

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.08.1999 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) beschlossen.

Hilden,den 14.07.2000

Für den Rat der Stadt Hilden:

gez.
(G. Scheib)
Bürgermeister

gez.
(Donner)
Ratsmitglied

Gemäß Ratsbeschluss vom 25.08.1999 ist die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 07.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hilden, den 14.07.2000

gez.
(Wienand)
Ltd. Städtischer Baudirektor

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.06.1999 die öffentliche Auslegung dieses Planes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 beschlossen

Hilden, den 14.07.2000

gez.
(G. Scheib)
Bürgermeister

gez.
(Donner)
Ratsmitglied

Gemäß Ratsbeschluss vom 25.08.2000 hat dieser Plan -mit Begründung- nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgelegen.

Hilden, den 04.09.2000

gez.
(Kerl)
Städtische Baudirektorin

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 21.02.2001 diesen Plan gemäß §§7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 als Satzung beschlossen.

Hilden, den 27.02.2001

gez.
(G. Scheib)
Bürgermeister

gez.
(Donner)
Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes -mit Begründung- am 08.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hilden, den 09.11.2001

gez.
(Rech)
Beigeordneter

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

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

GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

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

(0,8) Geschoßflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

II / Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Aufgabenbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Gasdruckregler

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen, Anpflanzungen und Anpflanzbindungen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

9. Gewässer
(§ 9 Abs.6 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Gewässer

13. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.2 Nr.9 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Wald

13. Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

gesetzlicher Landschaftsbestandteil

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NF Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bearbeitung Stand: 18.04.00

atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieur GmbH
Architektur Städtebau Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung

Schürmannstraße 25a
45136 Essen
Telefon 0201/260016
Telefax 0201/260016
e-mail:Dramowski@AOL.COM

Neuzeichnung Stand: 11.07.03

öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Marion Müche-Deussen
Dipl.-Ing. Rolf Jäger

Mettmanner Str.31, 40721 Hilden, Tel.02103/44029, Fax.02103/47924
e-mail: Jaeger-Muche-Vermessung@t-online.de

Maßstab 1:1000

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr.232

(Neuzeichnung)

"Gewerbegebiet Giesenheide"