

Textliche Festsetzungen:

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

- 1.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig.
- 1.2 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig.
Vorhaben mit 800 m² und mehr Verkaufsfläche (Def. gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden) sind nur dann zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird.
- 1.4 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus der Warengruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ in Form von Kiosk und Trinkhalle ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.6 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten und Spielhallen nicht zulässig.
- 1.7 In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Baugrundstück stehen, nicht zulässig.
- 1.8 In den mit WA gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.1 Gliederung des Gewerbegebietes (gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO) mit Hilfe der Abstandsliste 2007 (Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 -8804.25.1 v. 06.06.2007, MBI. NRW. S.659/MBI. NRW. 283)

- 2.1.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII entsprechend der Abstandsliste 2007 unzulässig.
- 2.1.2 Ausnahmen von der Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete nach Abstandsliste gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII Nr. 203-221 zulässig sein, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- 2.2 Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) (Herausgeber Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Bewertung von Geruchsimmissionen in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008, einsehbar im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden), dürfen die von Anlagen im Gewerbegebiet hervorgerufenen Geruchsemissionen einen Wert von 0,02 relativer Geruchshäufigkeit im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten.
- 2.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dezember 2006 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
TF ¹	58	42
TF ²	56	39
TF ³	55	39
TF ⁴	55	40

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sowie Büroräumen) entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) bei Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß

- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 15 m zur Gerresheimer Straße:

$$R'_{w, \text{res}} \geq 45 \text{ dB}$$

- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 15 m zur Straße „Auf dem Sand“, von 12 m zur Herderstraße, von 6 m zur Stockhausstraße und von 25 m zur Gerresheimer Straße:

$$R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB}$$

- im übrigen Plangebiet:

$$R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB}$$

erreicht wird.

Die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämm-Maß aufweist. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer mit einem Lärmpegelbereich von IV und größer mit schalldämmenden und eventuell fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 (Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) auszustatten. Die schalldämmten Lüftungsanlagen sind so auszulegen, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach VDI 2719 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist. Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist für Büroräume und Wohnräume in allen GE- und WA-Gebieten nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1 – Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) zu führen. Liegen keine aktuellen Erkenntnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 vor, so sind folgende Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen:

<i>Lärmpegelbereich</i>		
WWWWW	IV	65 - 70 dB(A)
XXXXXX	V	70 - 75 dB(A)

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gemäß DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Es ist zu empfehlen, bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Grundrissplanung so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer zu den der Lärmquellen abgewandten Seiten der Häuser orientiert werden.

3. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. (1) 20 BauGB)

- 3.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Bereiche, die ausschließlich als Feuerwehrzufahrten dienen, in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine - auszuführen.
- 3.2 Nebenanlagen
- 3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen der mit GE - gekennzeichneten Flächen sind Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur in der Anzahl der an den Betrieb gebundenen Wohnungen zulässig.
Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und deren Zufahrten sind zulässig, müssen jedoch in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine - ausgeführt werden.
- 3.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Jedoch sind Anlagen gemäß § 65, Abs. 1 Nr. 1,13, 28, 29, 46 und 49 BauO NW zulässig.
- 3.2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der mit WA gekennzeichneten Fläche sind Garagen, Stellplätze oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf festgeschriebenen Flächen oder in der Anzahl der bestehenden oder errichteten Wohneinheiten auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

4. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)

- 4.1 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Einzelhandelsgeschäftes der Firmengruppe Aldi auf den Flurstücken 822 und 851, alle in Flur 10 der Gem. Hilden bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² (Def. gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden) zulässig.
- 4.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Speditionsunternehmens Horzen auf dem Flurstück 676, in Flur 10 der Gem. Hilden zulässig.

Textliche Hinweise:

1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

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

2. Werksverkauf

Die Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), dürfen nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m²) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs muss kleiner sein als der Umsatz des Hauptbetriebs.

3. Altlasten und (Alt-) Standorte

Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden: 6471/3 Hi (Freie Tankstelle Herderstraße), 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow) und 6471/9 Hi (ehemaliges Betriebsgeländeder Fa. Denison).

Aus diesem Grund muss unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann benachrichtigt werden, sofern zum Beispiel während der Bauarbeiten Altablagerungen oder sonstige augenscheinliche bzw. geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden. An Bau-, Abbruchgenehmigungs- und Nutzungsänderungsverfahren, die auf den genannten und im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls beteiligt werden.

5. Das Lärmgutachten geht von einer rechnerischen Immissionshöhe von 2,8 m aus.

6. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

Hinweis:

Die Definition der Sortimente als "zentrenrelevant" und "nahversorgungsrelevant" erfolgt gemäß den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden (Ratsbeschluss: 01.03.2006):

WZ - Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente:

52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke*, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.31.0	Apotheken

zentrenrelevante Sortimente:

52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
---------	---------------------------------------

52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.45.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig