I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen
In dem reinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
In dem reinen Wohngebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit der vorderen straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen auf maximal 2,00 m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

3. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
In dem reinen Wohngebiet sind private Gemeinschafts-stellplätze (GSt) und Tiefgaragen (TGa) sowie deren Zufahrten nur in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 65 BauO NRW)
In dem reinen Wohngebiet sind Fahrradabstellanlagen (StFa) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen
Innerhalb der Vorgartenflächen sind als Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausschließlich Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

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.

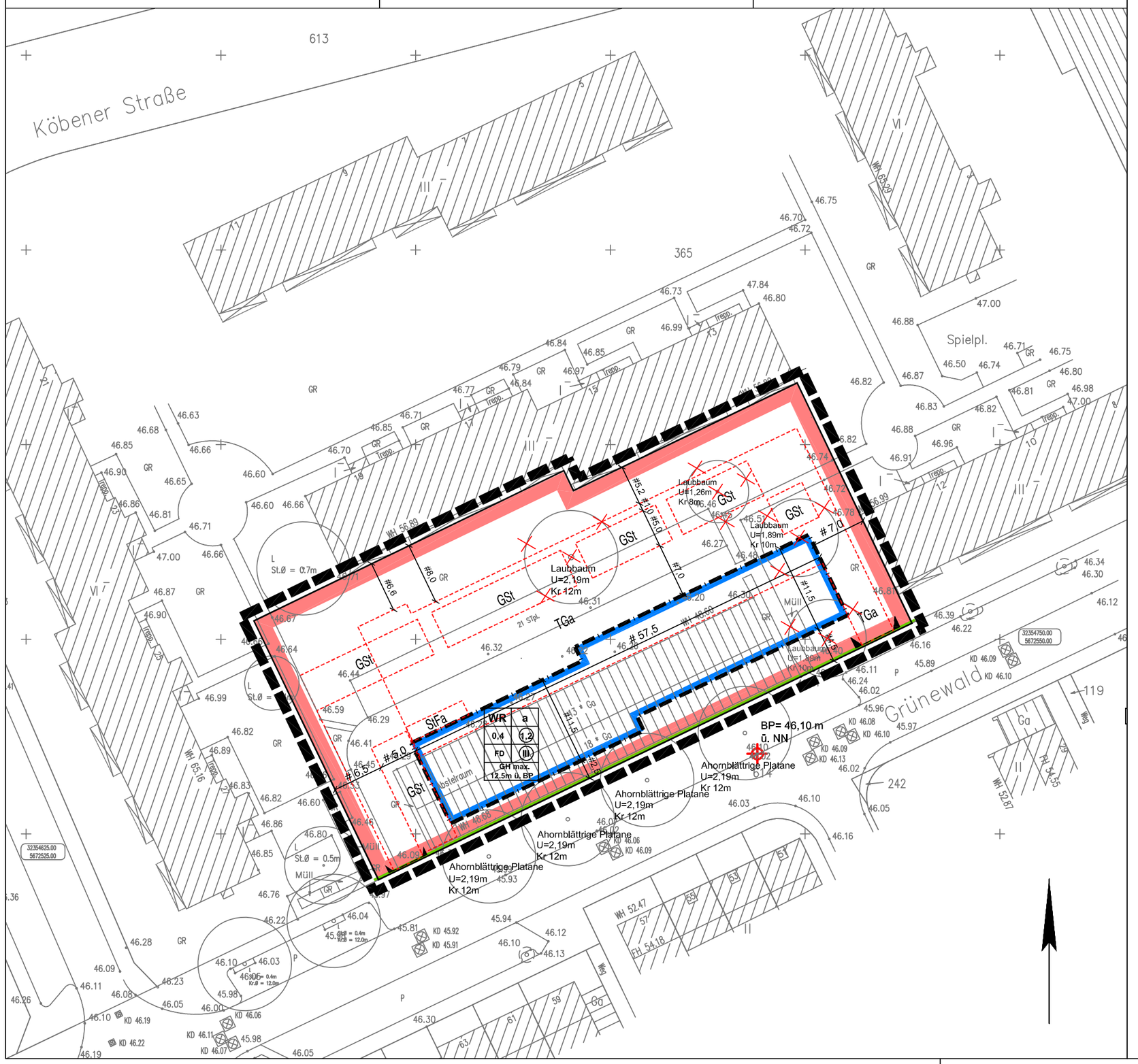
2. Bodendenkmäler
Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich 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. Umweltbericht
Auf Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichtes wurde gem. § 13a BauGB verzichtet.

4. Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bauphase
Die vier Bestandsbäume (ahornblättrige Platanen) entlang der Straße Grünewald, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Während der Baumaßnahme soll nicht in das Wurzelwerk der genannten Bäume eingegriffen werden. Eine Lagerung von Baumaterialien oder Boden im Kronentraufbereich der genannten Bäume ist nicht zulässig. Die Arbeiten sind vor Ausführung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt Sachgebiet Grünflächen/ Forst abzustimmen.

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

6. 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)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend herzustellen

GH max. — Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (inklusive Staffelgeschoss)

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise (Typ Zeilenhausbebauung)

FD — nur Flachdächer zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

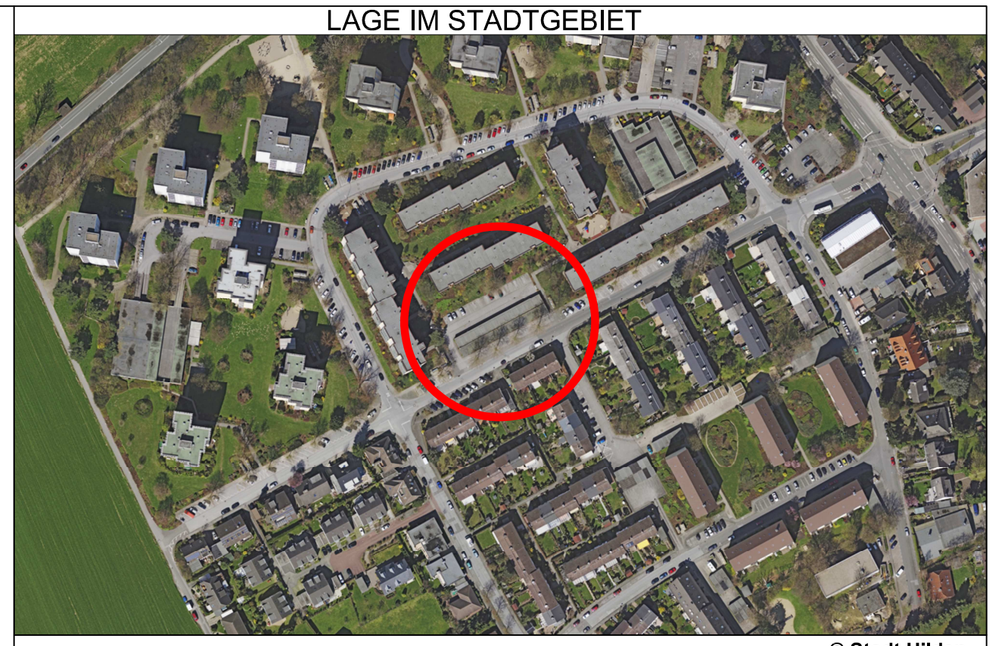
GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-stellplätze (GSt), Tiefgarage (TGa) und Stellplätze für Fahrräder (StFa)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

BP= 46,10 m ü. NN — Bezugspunkt über NN (Normalorthometrische Höhen DHHN12)

Entfallender Baum

LAGE IM STADTGEBIET



© 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

(Jäger)
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. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63A.

Hilden, den

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 14.03.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 29.03.2018

Offenlagebeschluss:

Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:

Offenlage: vom bis einschl.

MAßSTAB 1:500

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung

für einen Bereich zwischen der

"Straße Grünewald und der Köbener Straße"

Stand Juli 2018