

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 21a BauNVO)

Die Tiefgaragenflächen werden nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt
3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 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 2,00m Teile und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.
4. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet sind private Gemeinschaftsstellplätze (GS) und Tiefgaragen (TGA) sowie deren Zufahrten nur in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.
5. Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 65 BauO NRW)

In dem reinen Wohngebiet sind Fahrradstellanlagen (SfA) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
6. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern.

7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Die oberste Dachfläche ist zu 100%, und die Dachterrassenflächen sind zu mindestens 40% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

7.2 Die Überdeckung der Tiefgarage ist in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansätzen zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.
8. Vorkorungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei dem Tiefgaragenneubau muss eine nachweislich geräuscharme Torkonstruktion verwendet werden.
- 8.1

8.2
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen
- III Textliche Hinweise
1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel vor. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleiben.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit einbeulichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

2. Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodennurde und Bodennurde 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. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten sind keine die Sicht einschränkende Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80m zu beschränken.

5. Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes

Die vier Bestandsbäume (ahornblättrige Platanen) entlang der Straße Grünewald, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind zu Gunsten von vier Neupflanzungen von der Mindestqualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, aus extraweiltem Stand, mit Drahtballen, zu ersetzen. Die Baumart ist mit dem Teilbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

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

7. 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.

8. Grundrissgestaltung

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume 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.
- 
- IV Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl I. S. 38)

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 Staffgeschoss)

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

Baugrenze

abweichende Bauweise (Typ Zeilenhausbebauung)

FD

nur Flachdächer zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

GS

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GS), Tiefgarage (TGA) und Stellplätze für Fahrräder (SfA)

BP=46,10 m ü. NN

Bezugspunkt über NN (Normalorthometrische Höhen DHHN12)

✕

Erfüllender Baum

LAGE IM STADTGEBIET

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                                                                                                                                                |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                  |               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Plangrundlage</b> | 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<br>(Jäger)<br>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | <b>Ausfertigungsvermerk</b> | Der Rat der Stadt Hilden hat am<br>textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.<br><br>Hilden, den<br>(Älterlings)<br>Bürgermeisterin | diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und<br><br>wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes<br>bekanntgemacht.<br><br>Planungs- und Vermessungsamt<br>Im Auftrag<br><br>(Sachbearbeiterin) | <b>Inkrafttreten</b> | Am<br>im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.<br><br>Hilden, den<br>Planungs- und Vermessungsamt<br>Im Auftrag<br><br>(Sachbearbeiterin) | <b>Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage</b> | 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.<br><br>Hilden, den<br>Planungs- und Vermessungsamt<br>Im Auftrag<br><br>(Sachbearbeiterin) | <b>Verfahren</b> | Aufstellungsbeschluss: 14.03.2018<br><br>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 29.03.2018<br><br>Offenlagebeschluss:<br><br>Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:<br><br>Offenlage: vom<br>bis einschl. | MAßSTAB 1:500 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Nr. 63A, 1. Änderung

für den Bereich

"Straße Grünewald / Köbener Straße"

Hilden