

# Vorhaben - und Erschließungsplan



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan



# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ist Bodensubstrat mit einer Höhe von mindestens 80 cm anzulegen.  
  
Im WA2 sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20° mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

# Hinweise

- Bodendenkmäler**  
Um Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde 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.
- Pflanzenliste**  
wird ergänzt
- Maßnahmen zum Klimaschutz**  
wird ergänzt

**Plangrundlage**  
Anfertigung nach Katastergrundlage und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt.  
Hilden, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Entwurf**  
Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.  
Essen, den



BKR Essen

**Ausfertigerungsvermerk**  
Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.  
Hilden, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

**Inkrafttreten**  
Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.  
Hilden, den

Sachbearbeiterin

**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 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10C.  
Hilden, den

Sachbearbeiterin

**Verfahren**  
Aufstellungsbeschluss:  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
Offenlagebeschluss:  
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:  
Offenlage: vom bis einschl.

# Planzeichenerklärung

- Wohngebäude
- Wohngebäude mit Gründach
- Gehweg/Hauszugang
- Öffentlich zugänglicher Gehweg
- Terrasse
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche mit Nutzungsrecht durch die Öffentlichkeit
- Erschließung (Asphalt)
- Rasengittersteine
- Fläche für Stellplätze
- Gebäudedurchfahrt
- L-Stein-Abgrabungen
- Aufstellfläche Feuerwehr
- Mistweg
- Fahrradbügel
- Baum

# Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)
- GH max. 112,0 m ü.BZ max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH max. XX,0 m BZ max. Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 9 BauO NRW)
- FH max. XX,0 m BZ max. Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 9 BauO NRW)
- Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)
- Baulinie (gem. § 23 (1) BauNVO)
- Hausgruppen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Geschlossene Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

# Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtsbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

# Grünflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Öffentlich zugängliche Parkanlage

# Gestaltungsfestsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW)
- 2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Haus
  - FD Flachdach

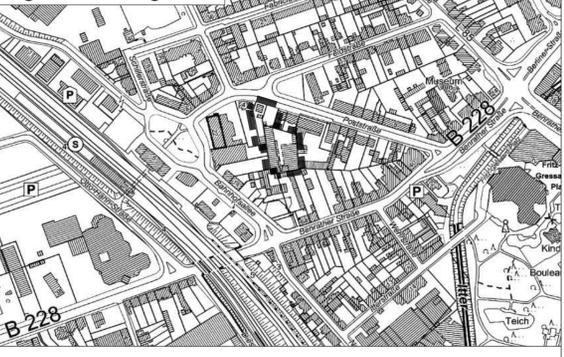
# Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Zweckbestimmung: Stellplatz
- TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage
- GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) SGV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW.S.916).

# Lage im Stadtgebiet



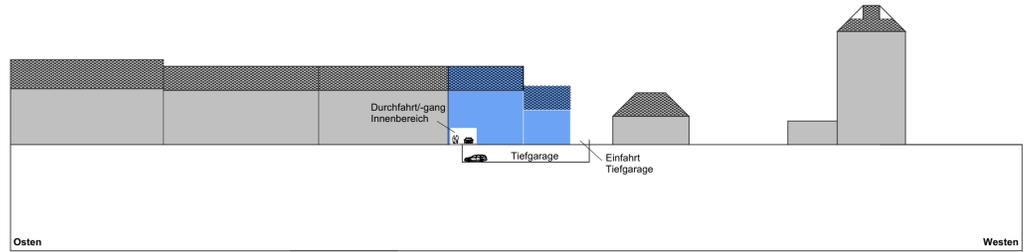
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP 23)

## Nr. 10C

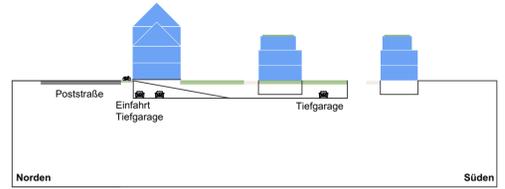
Teil 1 für den Bereich

# "Poststraße"

Stand: 03.01.2022



Straßenabwicklung Poststraße



Nord-Süd Schnitt