

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265

I. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 265 zu entnehmen.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im WA1, WA2 und WA3 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe (TH) in Kombination mit der Dachneigung (DNG) festgesetzt. Die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen ist nicht zulässig.

Im WA4 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in Kombination mit der Dachneigung (DNG) festgesetzt. Zusätzlich wird die Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaußenkante.

Als Firsthöhe sind die oberste Kante bzw. der oberste Abschluss des Daches definiert.

Die zeichnerisch festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt (BP).

2.2 Im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Austritte zu Kellerhälsen, usw.) so herzustellen, dass sie mind. 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenbezugspunkten (BZP) über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück/Gebäude vorgelagerten Straßenfläche, gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

2.3 Die in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Wege und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO ist nicht zulässig.

2.4 Die Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen, ist ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung darf maximal 120 cm betragen. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der jeweils östlich und westlich angrenzenden Anlieger innerhalb des Plangebietes, der Ver- und Entsorger und der Rettungskräfte zu belasten.

4. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt im Falle einer Fortführung der Straße nach Süden. Die im Rahmen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts befestigten Flächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA2 und WA3) sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Straßenfortführung zurückzubauen und unterliegen danach den Festsetzungen zum Vorgarten (gemäß 9.1 dieser Festsetzungen).

5. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätzen (St) ist nur in den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.

6. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur folgende Anlagen gemäß § 62 Abs. 1 BauO NRW zulässig:

- Mauern und Einfriedungen (gemäß III.1 dieser Festsetzungen) (Nr.7a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (Nr. 10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze (Nr. 15a)
- unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen (gemäß 6.2 dieser Festsetzungen), Pergolen und Bienenfreistände (Nr.15e)

6.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch nicht überdachte Terrassen um 3 m ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten wird.

6.3 Die Zuwegung zu den Hauseingängen darf eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

7. Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1, WA2 und WA3 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im WA4 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Kinderzimmer und Räume die zum Schlafen geeignet sind, mit schalldämmenden und, soweit nicht bereits vorgesehen, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

9. Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d und 25a BauGB)

9.1 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen (gemäß 6 dieser Festsetzungen) dauerhaft gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen.

Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind mit dauerhaftem Bewuchs oder Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden anzulegen.

In den Vorgartenbereichen des WA1, WA2 und WA3 ist jeweils 1 standortgerechter Baum: Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* „*Carrierei*“) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen.

Definition Vorgartenbereich: Die Vorgartenbereiche sind definiert als die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger, vorderer Baugrenze. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudedefront zu erweitern. Die bedingt festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind bis zu ihrem Wegfall keine Vorgartenbereiche.

9.2 Kies- und Schotterflächen

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder

-schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Mindestqualität der Dachbegrünung: flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 %. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind entweder mit

- a) einer zweireihigen Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*),

Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen

oder

- b) einer freiwachsenden Hecke gem. Pflanzliste (Sträucher)

Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, Pflanzraster 1x1,5 m, Reihen um 0,5 m versetzt

anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Sträucher):

<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche / Weißbuche	<i>Rosa canina</i> Hunds-Rose (d)
<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche	<i>Rosa rugosa</i> Apfel-Rose (d)
<i>Corylus avellana</i> Haselnuss	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i> Weißdorn (d, a)	<i>Salix purpurea</i> Purpurweide
<i>Ligustrum vulgare</i> Gewöhnlicher Liguster	<i>Salix viminalis</i> Korbweide
<i>Prunus spinosa</i> Schlehdorn (d, a)	<i>Viburnum opulus</i> Gewöhnlicher Schneeball (a, g)

d = dornig; a = ausläuferbildend; g = giftig

9.5 Der Zaun entlang der westlichen Plangebietsgrenze (gemäß III. Örtliche Bauvorschriften - 1. Einfriedungen) ist mit einer einreihigen Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*) in der Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 3 Pflanzen zu begrünen.

9.6 Auf den Baugrundstücken im WA1, WA2 und WA3 ist jeweils mindestens 1 Einzelbaum: Obstbaum, standortgerecht, Mindestqualität: Halbstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Sämtliche zur Pflanzung festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung.

9.8 Regenwasserversickerung

Für die Befestigung von Zufahrten und -wegen, Stellplätzen und Terrassen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Belagsarten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

10. **Auf Landesrecht beruhende Regelungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 44 LWG und § 55 WHG wird festgesetzt, dass das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über Rigolen auf dem jeweiligen Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zuzuführen ist. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu stellen.

Für auf den Straßen eingehende Niederschläge ist gemäß § 52 Abs. 2 WHG, vor der Zuführung in den Untergrund über Rigolen, eine Vorbehandlung des Straßenniederschlages sowie die Möglichkeit der Rückhaltung (z.B. Stauraumkanal) einzurichten.

11. **Vorhaben- und Erschließungsplan (gem. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

III. **Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**

1. **Einfriedungen**

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken gemäß anhängender Pflanzliste (gemäß 9.4) sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Verblendungen von Zäunen sind unzulässig. Davon abweichend ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme des Carportbereiches, ein geschlossener Holzzaun mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten. Der Abstand von Zäunen zur Bodenoberfläche muss mindestens 10 cm betragen. Einfriedungen in Form von Mauern

sind nur in den Vorgartenbereichen (gemäß Definition Vorgartenbereich unter Ziffer 9.1) zulässig.

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Terrassentrennwände sind außerhalb der Vorgartenbereiche bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, zulässig.
- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Überschreitung der Höhe bis auf 1,80 m zulässig.
- In den Vorgartenbereichen (gemäß Definition Vorgartenbereich unter Ziffer 9.1) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

IV. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Altlasten

Im westlichen Bereich des Flurstücks 222 ist eine im informellen Altablagungsverzeichnis des Kreises Mettmann geführte Altablagung verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine nicht näher untersuchte Verfüllung aus dem Jahre 1943. Eine im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Untersuchung zeigt die Überschreitung einiger Werte gem. BBodSchV. Die Aussagen des Altlastengutachtens (Störing, 2022) sind zu beachten. Dies umfasst unter anderem die ordnungsgemäße Entfernung und Entsorgung der Schotterverfüllung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altlastenstandortes zu beteiligen.

Bodendenkmale / Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal 1, 51491 Overath unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der

Leitfaden für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung zu beachten.

Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Für Gebäude im Plangebiet ist mindestens der Energiestandard Effizienzhaus 55 einzuhalten. Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfes kommen Wärmepumpen zum Einsatz. Daneben werden entsprechend ausgerichtete Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet.

Die Gebäude im Plangebiet werden mit Wallboxen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen anzuwenden. Dazu gehören:

- Das Zeitfenster für die Gehölzentfernungen ist die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Die Abrissarbeiten der Gebäude können von Mitte August bis Ende September stattfinden, ist dies nicht möglich, so ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung notwendig.
- Details zum Schutz gebäudebewohnender Arten sind dem Artenschutzgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 zu entnehmen und zu beachten. Ebenso sind die dort beschriebenen Artenschutzmaßnahmen für einzelne Arten zu beachten.
- In dem Neubaugebiet ist auf die Installation "fledermausfreundlicher" Beleuchtung zu achten. Ebenso ist darauf zu achten, dass transparente und spiegelnde Materialien verwendet werden, die für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8% (bei Isolierverglasung max. 15%) zu reduzieren.
- Die Bepflanzung und Gestaltung der Gärten und Vorgärten hat naturnah zu erfolgen.

Schutz des Mutterbodens

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung des Plangebiets ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren (z.B. durch Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren). Der Lichtstrahl der Lampen hat immer nach unten gerichtet zu sein und die Lampen müssen sich in einem geschlossenen, nach oben abgeschirmtem Gehäuse befinden. Es sind

Leuchtmittel mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum zu verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte so gering wie möglich zu halten. Strahlung über die Horizontale ist zu vermeiden.

Pflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- bzw. Hochbautätigkeiten durchzuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Frühjahr oder Herbst). Das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

Abfall

Die Anlieger der Stichstraßen ohne Wendepunkte für Entsorgungsfahrzeuge müssen ihre Abfallbehälter an Sammlungstagen an der gekennzeichneten Abfallbehältersammelstelle bereitstellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Soweit auf außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können diese im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.