

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

13.04.2023

Vorhabenträger: rse Bau GmbH  
Melatenweg 60f  
46459 Rees

freude am  
eigentum: **rse**

Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG  
Koepenweg 2a  
46499 Hamminkeln

**OEKOPLAN**   
Ingenieure GmbH & Co. KG

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	1
2.	Rechtsvorschriften.....	2
3.	Verfahrensumfang, Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	2
3.1.	Verfahrensumfang .....	2
3.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	3
3.3.	Aufstellungsbeschluss .....	3
3.4.	Frühzeitige Beteiligung .....	3
4.	Planungsvorgaben .....	3
4.1.	Regionalplan.....	3
4.2.	Flächennutzungsplan.....	5
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4.	Sonstige Fachplanungen .....	6
5.	Ziel und Zweck der Planung .....	6
6.	Erforderlichkeit der Planung .....	6
7.	Alternativenprüfung .....	7
8.	Städtebauliches Konzept.....	7
8.1.	Bebauungsvorschlag Haustyp – Doppelhaus.....	9
8.2.	Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus.....	9
9.	Planinhalte des Bebauungsplanes .....	10
9.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
9.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	10
9.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .	11
9.4.	Erschließung.....	11
9.5.	Stellplätze und Garagen .....	12
9.6.	Nebenanlagen .....	13
9.7.	Lärmschutz .....	13
9.8.	Umweltbezogene Belange .....	13
9.8.1.	Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
9.8.1.1.	<u>Begrünung der Baugrundstücke</u> .....	14
9.8.1.2.	<u>Kies- und Schotterflächen</u> .....	14
9.8.1.3.	<u>Dachbegrünung</u> .....	14
9.8.1.4.	<u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> .....	15

---

9.8.1.5.	<u>Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung</u> .....	15
9.8.1.6.	<u>Regenwasserversickerung</u> .....	16
9.9.	Ver- und Entsorgung.....	16
9.9.1.	Strom, Wasser .....	16
9.9.2.	Abwasser .....	16
9.9.3.	Wärmeversorgung .....	17
9.9.4.	Abfall.....	18
9.10.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	18
10.	Bauordnerische Festsetzungen .....	18
11.	Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	19
12.	Vorbeugender Hochwasserschutz.....	21
13.	Flächenbilanz .....	22
14.	Bodenordnung.....	22
15.	Eigentumsverhältnisse .....	22
16.	Kosten und Finanzierung.....	22

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 .....	1
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebietes .....	5
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches 5 .....	5
Abb. 4:	Haustyp Doppelhaus - beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen .....	9
Abb. 5:	Mehrfamilienhaus – beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen .....	9

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Flächenbilanz.....	22
---------	--------------------	----

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Hilden am Erikaweg 44-46. Es handelt sich um die Flurstücke 222 und den unbebauten westlichen Teil des Flurstücks 221 der Flur 21 in der Gemarkung Hilden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Im Osten wird das Plangebiet durch den *Erikaweg* begrenzt. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke, die über den *Kastanienweg* bzw. *Lehmkuhlerweg* erschlossen sind. Im Westen, entlang des *Wacholderwegs* liegen ebenfalls bebaute Grundstücke.

Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes liegen Altgebäude, die abgerissen werden sollen. Es handelt sich um eine alte Gaststätte sowie westlich angrenzende Parkplatzflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche/Abstellfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

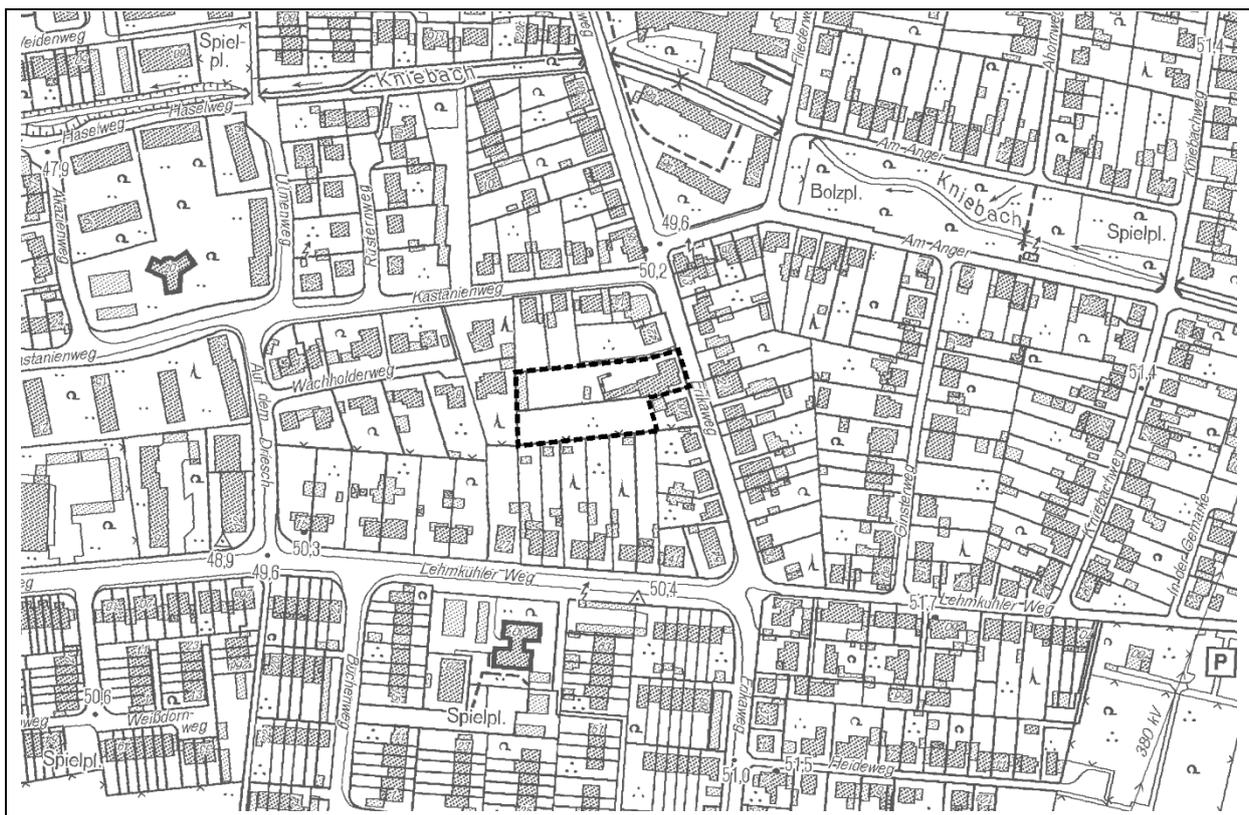


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265

## 2. Rechtsvorschriften

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 und den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- BekanntmVO: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV NW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 934).
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## 3. Verfahrensumfang, Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### 3.1. Verfahrensumfang

Das Aufstellungsverfahren wird im Regel-Verfahren durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein Bodengutachten enthält Informationen zur Regenwasserversickerung, der Baugrundeinschätzung und der Gründung der Bauvorhaben. Weiterhin wurden eine Altlastenuntersuchung und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

### **3.2. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Planungen des Vorhabenträgers, rse bau GmbH, werden als „Vorhaben und Erschließungsplan“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ebenso ein Durchführungsvertrag. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Durchführungsvertrag wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelt und bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Hilden abgeschlossen.

Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

### **3.3. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB für den Bereich der Grundstücke Erikaweg 44-46 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2022 bekannt gemacht.

### **3.4. Frühzeitige Beteiligung**

Am 25.08.2022 fand die Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 15.09.2022 bis zum 17.10.2022 statt. Die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen ergaben sich aus den Anregungen und Hinweisen nicht.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1. Regionalplan**

Der Regionalplan<sup>1</sup> legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf. Stand: 1. Auflage Juli 2018

Dazu heißt es im Regionalplan:

*Ziel 1 „Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet.“ [...]*

*In den Erläuterungen zum Ziel 1 wird dazu ausgeführt:*

*„Der Siedlungsraum besteht aus den zeichnerisch dargestellten Bereichen, die in der Legende unter „1. Siedlungsraum“ aufgeführt sind. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum eine Entwicklung gewährleistet, die zur langfristigen Auslastung der Infrastruktur beiträgt, Verkehr vermeidet und zusammenhängenden Freiraum sichert.“ {...]*

Mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ist diese Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 gegeben.

Ferner gilt die landesplanerische Vorgabe

- Vorrang der Innenentwicklung
- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ werden im Süden der Stadt Hilden (und damit im Plangebiet) von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.

Dazu heißt es Im Regionalplan:

*Ziel 1: „In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Menge und /oder Güte beeinträchtigen oder gefährden können. Nutzungen, die standörtlich den sonstigen zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans entsprechen, sowie bestehende verbindliche Bauleitpläne und Baurechte bleiben unberührt.“*

Der Regionalplan führt weiter aus:

*G1: „In den dargestellten Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz soll die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.“*

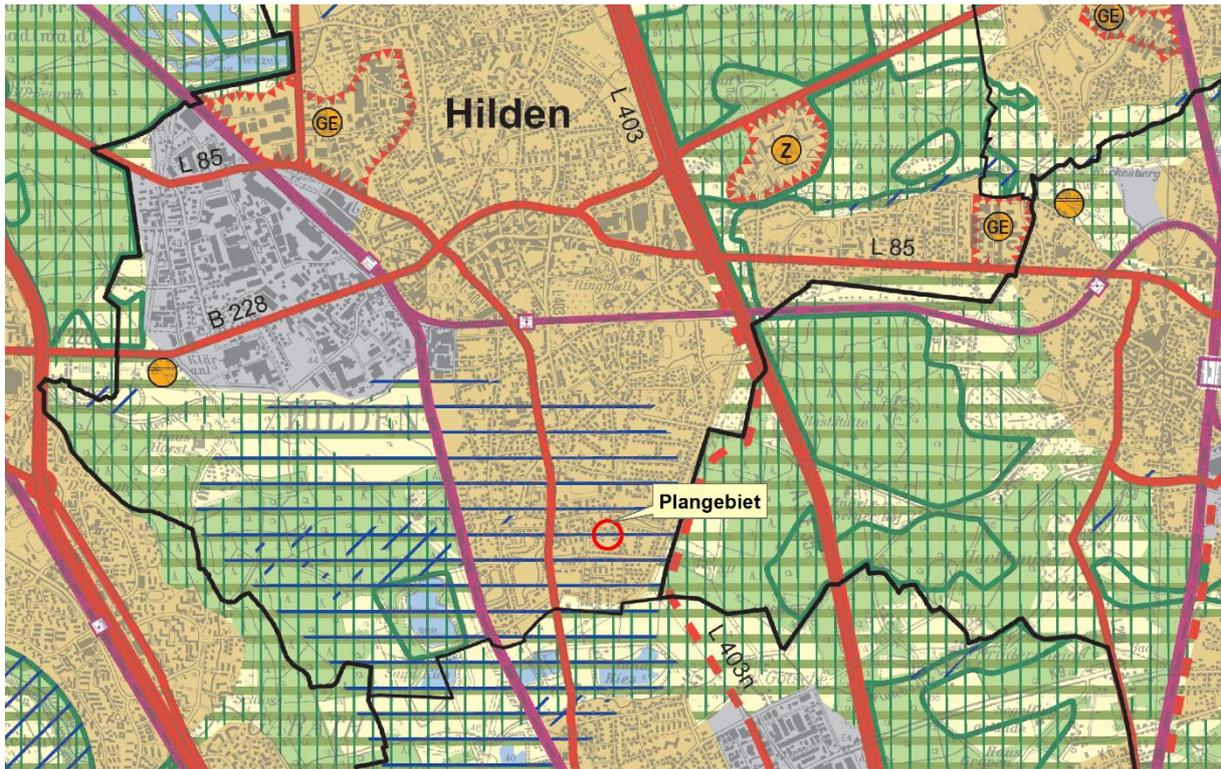


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebietes

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

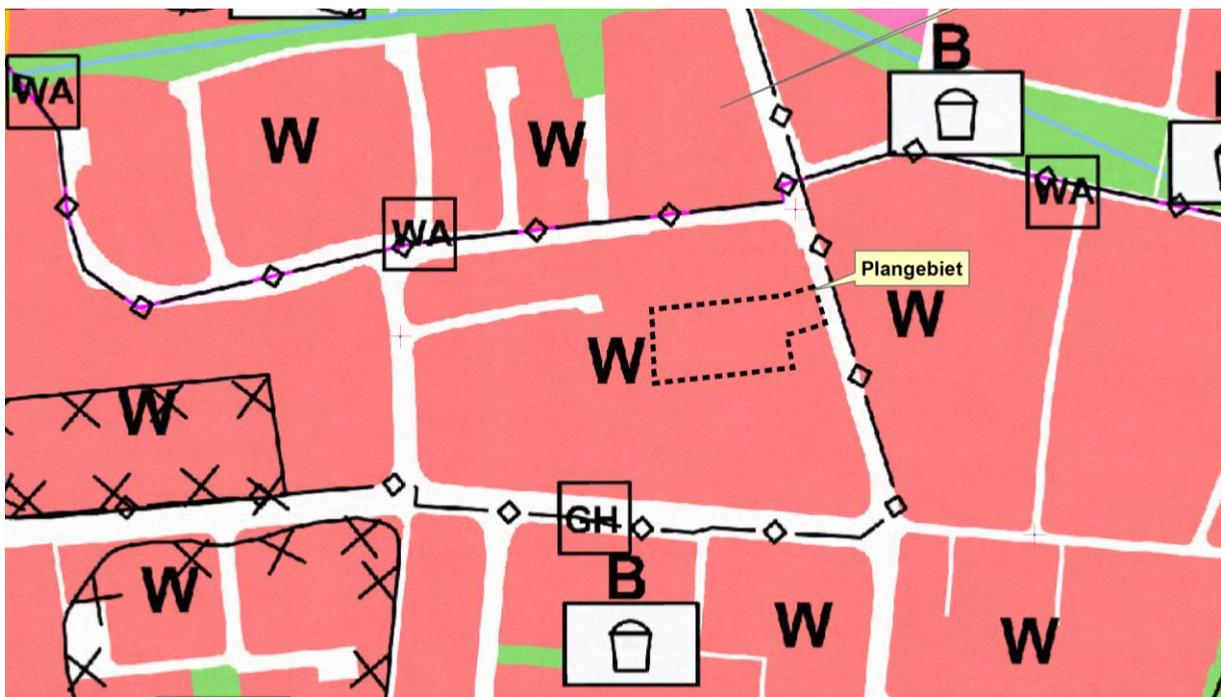


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

### **4.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch zwei Bebauungspläne gesichert. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 (rechtskräftig seit dem 13.04.1961). Der südliche Teil ist durch den Bebauungsplan Nr. 20 abgedeckt (rechtskräftig seit dem 08.04.1960). Für die Realisierung der vorliegenden Planung ist eine teilweise Überplanung erforderlich. Dies soll nicht über eine Änderung der bestehenden Pläne, sondern über eine Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB erfolgen.

### **4.4. Sonstige Fachplanungen**

Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, wird es von keinem Landschaftsplan berührt. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtypen nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung nicht in einem Bereich der hochwassergefährdet ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

## **5. Ziel und Zweck der Planung**

Die Planung hat das Ziel, neue Wohnbauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Mit dem vorliegenden Vorhaben sollen insgesamt 8 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten errichtet werden. Somit entstehen 11 neue Wohneinheiten in der Randlage von Hilden im bestehenden Siedlungsbereich.

Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches kann eine ausufernde Bebauung in die umliegende freie Landschaft verhindert werden. Gleichzeitig ist das neue Wohnquartier an den Siedlungsraum mit seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) angebunden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Daher sollen umwelt- und klimaschonende Materialien und Verfahren zum Einsatz kommen. Bei den Vorgaben für die Gestaltung und Bepflanzung der Vorgärten werden Aspekte des Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt. Die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums ist ebenfalls Ziel der Planung.

## **6. Erforderlichkeit der Planung**

In Hilden, wie auch in anderen Regionen Nordrhein-Westfalens, besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Dabei muss das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sein.

Mit der Nachverdichtung im Innenbereich und der Aufgabe des Gaststättenstandortes in Verbindung mit der Schaffung von Wohnbauflächen werden die genannten Ziele erreicht.

## **7. Alternativenprüfung**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Hilden verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte geprüft. Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Bebauung wurde unter anderem vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, des Erscheinungsbildes des Wohnumfeldes sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

## **8. Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes wurden 3 zeichnerische Varianten der Bebauung erarbeitet. Die für das vorliegende Verfahren ausgewählte Variante sieht die Errichtung von 8 Doppelhaushälften sowie 1 Mehrfamilienhaus am Erikaweg vor. Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus sowie eine Doppelhaushälfte sollen dem öffentlich geförderten Wohnraum zugeführt werden.

Die mit einem Flachdach versehenen Doppelhäuser orientieren sich hinsichtlich der Gebäudehöhen an die umliegende Bebauung. Das Mehrfamilienhaus am Erikaweg wird eineinhalbgeschossig und mit einem traufständigen Satteldach ausgeführt. Es passt sich somit an die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung an.

Den Doppelhäusern ist jeweils eine Garage und davorliegend ein weiterer Stellplatz zugeordnet. Für das Mehrfamilienhaus ist eine Stellmöglichkeit pro Wohneinheit vorgesehen. Ein Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück, zwei weitere befinden sich in Form von Carports am Ende der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße. Die Häuser werden unterkellert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Erikaweg, entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes bis zu dem Wendehammer. Vom Wendehammer führt eine kleine Stichstraße weiter nach Westen. Dadurch wird das nördlich des Plangebietes liegende Flurstück 212 verkehrlich angeschlossen und kann bei Bedarf ebenfalls bebaut werden. Zudem dient die Stichstraße der Erschließung der, an deren Ende befindlichen, privaten Parkplätze des Mehrfamilienhauses.

Die Häuser- und Grundstücksgrößen berücksichtigen soziale und familiäre Aspekte. Die kompakten, vorgeplanten Haustypen ermöglichen eine kostengünstigere Bauweise. Eine variable, zeitgemäße Grundrissgestaltung ist aber weiterhin möglich. Die Häuser sind daher für kleine Familien besonders geeignet, zumal die privaten Gärten Aufenthaltsräume für Kinder darstellen. Durch die Lage des Plangebietes können die umliegenden bestehenden Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen etc.) mit genutzt werden.

Umwelt- und Klimaaspekte sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des vorliegenden Konzepts. Als Leitbild der Planung ergeben sich somit folgende Komponenten:

- Umwelt- und klimagerechte Bebauung

- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden
- Berücksichtigung sozialer und familiärer Aspekte

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Daher sollen umwelt- und klimaschonende Materialien und Verfahren zum Einsatz kommen. Von besonderer Bedeutung sind dabei eine Minimierung des Wärmebedarfs der Gebäude und eine möglichst CO<sub>2</sub>-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Als Mindeststandard gilt das KfW-55-EE Haus.

Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs kommen Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdwärme- oder Luftwärmepumpen) zur Erzeugung von Warmwasser zum Einsatz. Daneben werden alle entsprechend ausgerichteten Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet. Der erzeugte Strom kann sowohl zum Eigenverbrauch als auch zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz genutzt werden. Darüber hinaus werden alle Häuser mit Wallboxen für die Aufladung von Elektrofahrzeugen und Fußbodenheizungen ausgestattet.

Die Flächen(neu)versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen wird so gering wie möglich gehalten, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Terrassen, Stellplätze und Grundstückseinfahrten erhalten eine versickerungsfähige Oberfläche.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Sowohl im Bereich der Straßen-, als auch im Bereich der Grundstücksflächen kommt eine Rigolenversickerung zum Einsatz. Zudem werden, um Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden bzw. zumindest zu minimieren, die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 20 cm über fertigem Straßenniveau erstellt.

Dachbegrünungen dämpfen zusätzlich den Regenabfluss, beeinflussen den Temperaturhaushalt positiv und fördern die Artenvielfalt.

Auf den nachfolgenden Abbildungen ist die geplante Bebauung am Beispiel eines Doppelhauses, sowie das geplante Mehrfamilienhaus dargestellt.

### 8.1. Bebauungsvorschlag Haustyp – Doppelhaus

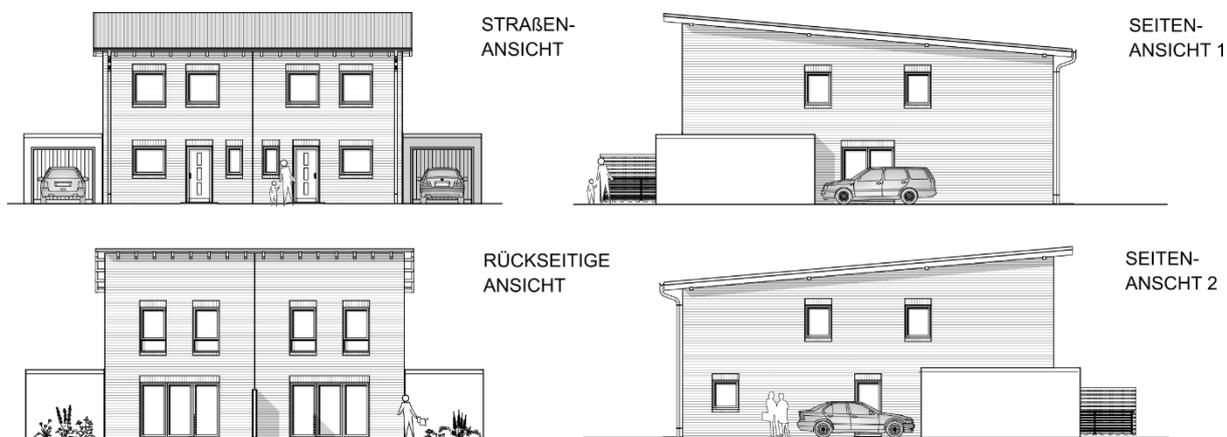


Abb. 4: Haustyp Doppelhaus - beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen

### 8.2. Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus



Abb. 5: Mehrfamilienhaus – beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen

## **9. Planinhalte des Bebauungsplanes**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Konzept des Investors sieht eine ausschließliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und Doppelhäusern sowie angeschlossenen Garagen (Carports/Stellplätze) vor. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise mögliche Nutzung als

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden ausdrücklich ausgeschlossen.

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird in verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Zur Begrenzung der Gebäudekubatur im WA1, WA2 und WA3 wird die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Traufhöhe (TH) in Verbindung mit der Dachneigung (DNG) festgesetzt. Im WA4 werden zusätzlich noch die Firsthöhe (FH) und Firstrichtung festgesetzt. Als Höhenbezugsmaß wird der Bezugspunkt BP = 50,0 m ü. NHN festgelegt.

Am Erikaweg (WA4) ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem (I) Vollgeschoß in offener Bauweise zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° - 45°. Weiterhin ist eine Traufhöhe von maximal 4,80 m über BP und eine Firsthöhe von 10,11 m über BP vorgegeben.

Durch diese Vorgaben fügt sich das Gebäude in die bestehende Bebauung am Erikaweg ein, da es sich in Größe und Ausrichtung an dieser orientiert.

Für die Häuser entlang der zu errichtenden Erschließungsstraße (WA1, WA2 und WA3) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über BP festgesetzt, mit einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstmaß. Die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen ist nicht zulässig. Hier entstehen Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 5°.

Durch diese Vorgaben wird eine möglichst große Wohnfläche erreicht und dennoch platzsparend agiert, sodass die Gebäude sich in ihrer Höhe, trotz der Zweigeschossigkeit in die umliegende Bebauung einfügen.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte wird auf 1 beschränkt. In dem Mehrfamilienhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Somit wird eine ungewollte Übernutzung des Gebietes verhindert.

Zum Schutz vor Starkregen wird die minimale Sockelhöhe festgesetzt. Der 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. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFH), sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen müssen mindestens 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im Falle eines Starkregenereignisses existiert so eine Pufferzone, durch die Schäden verhindert bzw. minimiert werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das WA2 und WA3 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% (dies entspricht einer GRZ von 0,6) wird eingeschränkt. Die maximal zulässige Überschreitung der GRZ im WA2 und WA3 wird mit 0,5 festgesetzt. Somit wird die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten und eine erwünschte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen begünstigt. Im WA1 und WA4 wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist dabei nicht zulässig. Diese GRZ entspricht damit der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete inklusive der maximal zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO. Diese Unterscheidung ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Grundstücksgrößen notwendig um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hierdurch wird der Charakter der geplanten Häuser gewahrt und das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Durch diese Festlegungen ist die Gebäudekubatur hinreichend bestimmt.

### **9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert ist. Die Lage des zulässigen Baukörpers ist damit hinreichend bestimmt und in seiner Anordnung im Verhältnis zu den Nachbargrenzen und zu den Erschließungswegen festgelegt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Doppelhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus festgesetzt.

### **9.4. Erschließung**

Das Plangebiet wird von Osten über den Erikaweg erschlossen. Da im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanen Nr. 265 11 Wohneinheiten entstehen, sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die umgebenden Straßen als gering einzustufen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine vom Erikaweg abzweigende Stichstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist. Bis zum Wendehammer hat die Stichstraße eine Breite von 5,50 m bis 6,0 m. Am Ende der nördlichen Stichstraße liegt ein Wendehammer mit einem Radius von 9,0 m. Damit sind die Kurvenradien für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge gemäß RAS 6 geeignet.

Vom Wendehammer führen zwei kleinere Stichstraßen nach Westen und Süden. Die Straßenbreite der westlichen Stichstraße beträgt 5,0 m. Die Straße dient neben der Erschließung der, am Ende der Straße befindlichen, Carports auch dazu eine eventuelle zukünftige Anbindung des Flurstücks 212 zu ermöglichen. Die Stellflächen, sowie der davorliegende Stauraum werden dabei als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Parken von Fahrzeugen) festgesetzt und sind nicht Teil der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Straßenbreite der südlichen Stichstraße beträgt 4,50 m. Sie dient der Erschließung der südlich gelegenen Doppelhäuser und bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer späteren Anbindung der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke.

Die Erschließung der Garagen und Stellplätze im Plangebiet erfolgt über Zufahrten von der geplanten Erschließungsstraße.

Für die Zufahrten wird festgesetzt, dass sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten sind, sodass Niederschlagswasser auf den betreffenden Flächen vollständig versickern kann. Dies dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens durch die Versiegelung.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in etwa 100 m nördlich befindliche Bushaltestelle „Hilden Am Anger“ (Buslinie 781) gegeben. Diese Linie verbindet das Plangebiet mit dem S-Bahnhof „Hilden Süd“, über den der Anschluss an den Regionalverkehr gegeben ist.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraße werden Flächen des allgemeinen Wohngebiets (WA2 und WA3) mit einem bedingten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der östlich und westlich angrenzenden Anwohner, sowie Ver- und Entsorgern und Rettungskräften belegt. Dies dient dazu, die Zugänglichkeit der Garagen (inkl. Wendemöglichkeit) an der Südgrenze des Plangebiets zu gewährleisten. Ohne diese zusätzlichen Flächen wäre ein Ausparken der Fahrzeuge nur unter Befahrung des gegenüberliegenden Grundstücks möglich. Die Flächen müssen zurückgebaut werden, sobald eine Verlängerung der Stichstraße nach Süden erfolgt ist, da diese Flächen dann nicht mehr als Wendeflächen benötigt werden und der Auspark- bzw. Wendevorgang zukünftig über die neue, öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen kann.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als bedingte Festsetzung formuliert um die darüber in Anspruch genommenen Flächen schnellstmöglich wieder zu entsiegeln und zu begrünen. Sie unterliegen nach Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes den Festsetzungen zum Vorgarten (gemäß 9.1 textliche Festsetzungen).

#### **9.5. Stellplätze und Garagen**

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Daher ist die Errichtung von Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätzen (St) nur in den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der Stauraum vor der Garageneinfahrt, bzw.

dem Carport muss mind. 5,0 m betragen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 in der seit dem 24.09.2022 gültigen Fassung.

Öffentliche Parkmöglichkeiten werden in Absprache mit der Stadt Hilden im seitlichen Straßenraum der Erschließungsstraße geschaffen.

### **9.6. Nebenanlagen**

Durch den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete nur die folgenden Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW zulässig sind.

- Mauern und Einfriedungen (gemäß örtlicher Bauvorschrift 1) (Nr. 7a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung der Gärten dienen (Nr. 10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze (Nr. 15a)
- unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile von baulichen Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen (gemäß textlicher Festsetzung 6.2), Pergolen und Bienenfreistände (Nr. 15e)

Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität der Grundstücksnutzung erreicht, ohne die beabsichtigte Struktur des Gebietes zu verändern.

Für die Errichtung von Terrassen wird zur Minimierung der versiegelten Flächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass unter Einhaltung der GRZ die Baugrenzen maximal um 3,0 m im rückwärtigen Bereich überschritten werden dürfen. Aus demselben Grund wird die maximale Breite für die Zuwegung zu den Hauseingängen auf eine Breite von 2,0 m festgesetzt.

### **9.7. Lärmschutz**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der, durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW ermittelten,  $L_{\text{night}} >50 \leq 55$  dB(A) Isophone der Bahnstrecke von Köln nach Düsseldorf. Daraus ergibt sich gemäß DIN 18005 Teil 1 ein Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen. Es wird daher festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Räume, die als Kinderzimmer dienen oder zum Schlafen geeignet sind mit schalldämmenden und, soweit nicht bereits vorgesehen, fensterunabhängigen Lüftungssystemen gemäß VDI 2719 ausgestattet werden müssen.

### **9.8. Umweltbezogene Belange**

Zur Förderung der biologischen Vielfalt und um nachteilige Auswirkungen auf Klima, Natur, Boden und Wasser zu verhindern, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zu umweltbezogenen Belangen festgesetzt.

### **9.8.1. Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **9.8.1.1. Begrünung der Baugrundstücke**

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen (gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6) dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen- oder Wiesenflächen. Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind mit dauerhaftem Bewuchs oder Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden anzulegen. Zudem ist in den Vorgartenbereichen des WA1, WA2, und WA3 jeweils 1 standortgerechter Baum (Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* „*Carrierei*“) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, STU 18-20 cm) anzupflanzen. Aus städtebaulichen Gründen (einheitliches Erscheinungsbild) wird dabei lediglich eine einzelne Sorte vorgegeben.

Der Vorgarten wird dabei definiert als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger, vorderer Baugrenze. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Dadurch wird der Anteil versiegelter Flächen, die sich nachteilig auf Klima und Ökologie auswirken, minimal gehalten. Zudem wirken sich heimische und standortgerechte Bepflanzungen positiv auf Fauna und Ökologie aus. Der Wasserhaushalt profitiert ebenfalls von einer Bepflanzung, da der Boden so ein größeres Wasserrückhaltevermögen besitzt.

#### **9.8.1.2. 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.

Hierdurch wird ebenfalls der Anteil versiegelter Flächen, die sich nachteilig auf Klima und Ökologie auswirken minimal gehalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten können den natürlichen Wasserhaushalt negativ beeinflussen. Dies wird hierdurch vermieden.

#### **9.8.1.3. Dachbegrünung**

Dachbegrünungen dienen dem Klima und wirken kompensierend bei stärkeren Regenereignissen. Zudem wirken sie einer Aufheizung der Dachflächen entgegen und bieten die Möglichkeit zur Versickerung trotz versiegelter Fläche. Es sind daher die Dachflächen der Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Hierbei muss mindestens ein flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern ausgebildet werden. Der Deckungsgrad der Vegetation muss mindestens 90 % betragen. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten.

#### 9.8.1.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als weitere Maßnahmen werden Pflanzgebote festgesetzt. Hierbei sind gemäß zeichnerischer Darstellung Hecken anzupflanzen. Die Hecken sind entweder als eine zweireihige Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*), (Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen) oder eine freiwachsende Hecke gem. Pflanzliste (Sträucher) (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, Pflanzraster 1x1,5 m, Reihen um 0,5 m versetzt) anzulegen. Der an der westlichen Plangebietsgrenze zu errichtende Zaun (gemäß Örtlicher Bauvorschrift - 1. Einfriedungen) wird ebenfalls mit einer Hecke eingegrünt. Die Hecke ist dabei als einreihige Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*), (Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 3 Pflanzen) anzulegen.

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

Eine heimische und standortgerechte Bepflanzung wirkt sich positiv auf Fauna, Ökologie und das Klima aus. Bäume und Hecken stellen wichtige Lebens- und Fortpflanzungsräume für einige heimische Vogelarten dar.

#### 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*

#### 9.8.1.5. Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Zur langfristigen Sicherung der zur Anpflanzung festgesetzten Pflanzen wird festgesetzt, dass sämtliche dieser Pflanzen dauerhaft zu unterhalten sind und einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung unterliegen.

Somit wird sichergestellt, dass die positiven Effekte die aus der Bepflanzung resultieren, dauerhaft aufrechterhalten werden.

#### 9.8.1.6. 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.

Wasserdurchlässige Belagsarten erlauben eine Versickerung von Regenwasser an Ort und Stelle, sodass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert wird. Wasserundurchlässige Sperrschichten haben einen entgegengesetzten Einfluss, sodass diese nicht zulässig sind. Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt werden so gering wie möglich gehalten.

### 9.9. **Ver- und Entsorgung**

#### 9.9.1. **Strom, Wasser**

Leitungen der Versorgungsträger sind im Erikaweg vorhanden. Die Vorhabenfläche kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten Erschließungswegen verlegt.

Die Stromversorgung im Plangebiet ist abhängig vom Leistungsbedarf der Objekte. Gegebenenfalls ist die Errichtung eines oberirdischen Kabelverteilerschranks notwendig. Hierfür wurde eine ca. 5 m<sup>2</sup> große Fläche, angrenzend an die Erschließungsstraße, im Bereich der Grenze zwischen WA3 und WA4 vorgesehen.

Für die Löschwasserversorgung muss in Absprache mit der Feuerwehr im Bereich des Wendehammers ein Unterflurhydrant mit einer Wasserlieferung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h installiert werden. Details zur Ausführung werden in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag geregelt.

#### 9.9.2. **Abwasser**

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist somit gesichert. Das Plangebiet wurde vor dem 01.01.1996 bebaut. Das bestehende Gebäude ist aktuell an den vorhandenen Schmutzwasserkanal Kanal im Erikaweg angeschlossen. Das anfallende Regenwasser auf dem Flurstück 222 wird in den ebenfalls vorhandenen Regenwasserkanal im Erikaweg abgeführt. Der ebenfalls zum Plangebiet gehörende Teil des Flurstücks 221 ist unbebaut. Die Niederschläge werden nicht abgeführt und versickern vor Ort.

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt weiterhin über den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Dimensionierung dieser Anlage reicht aus, um das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

### Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes gemeinwohlverträglich auf den Grundstücken versickert werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass die Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge von Dachflächen baulicher Anlagen auf den Privatgrundstücken über Rigolen stattfindet.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt mit der Ausführungsplanung. Die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung auf den Grundstücken wurde jedoch bereits im Baugrundgutachten<sup>2</sup> und einer ersten Rigolenvorplanung durch das Büro Dipl.-Geol. Georg Störing dargelegt. Zur Sicherstellung der Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und -wege, sowie Stellplätze und Terrassen aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der (geplanten) Wasserschutzzone III a erfolgt die Versickerung über eine Rohrrigole. Zudem muss der auf den Straßen eingehende Niederschlag vorbehandelt werden und eine Möglichkeit der Rückhaltung, z. B. mittels eines Stauraumkanals geschaffen werden.

Die Vorgaben des Gutachtens zur Baugrunduntersuchung sind zu beachten. Danach kann die Versickerung des Oberflächenwassers ab einer Tiefe von 2,90/4,80 m u. GOK in den gewachsenen Fein- bis Mittelkies erfolgen. Der über dem Fein- und Mittelkies anstehende Lehm eignet sich nicht zur Versickerung.

Zur weiteren Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in die Versickerungsanlagen werden Retentionszisternen empfohlen. Diese Rückhaltemaßnahme dient der Entlastung der Versickerungsanlagen. Das Wasser der Zisternen kann gleichzeitig zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Das Entwässerungskonzept des Plangebiets wird im weiteren Verlauf mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt sowie den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Das Konzept wird ebenfalls die Dimensionierung in Bezug auf Starkregen mit berücksichtigen. Die benötigten bau- und wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden durch den Vorhabenträger beschafft.

### **9.9.3. Wärmeversorgung**

Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs kommen Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdwärme- oder Luftwärmepumpen) zur Erzeugung von Warmwasser zum Einsatz. Daneben werden alle entsprechend ausgerichteten Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet. Der erzeugte Strom kann sowohl zum Eigenverbrauch als auch zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz genutzt werden.

Durch den konsequenten Einsatz von Wärmepumpen für jedes Wohngebäude kann auf die Versorgung mit Gas verzichtet werden. Daher werden auch keine Gasleitungen verlegt.

---

<sup>2</sup> DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Baugrunduntersuchung

#### **9.9.4. Abfall**

Die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle ist kommunal geregelt. Wertstoffbehälter stehen im Umfeld des Plangebietes.

Für die Abholung der Müllgefäße der Anwohner der nach Süden führenden Stichstraße wird auf privatem Grund eine Sammelstelle im Bereich des Wendehammers eingerichtet.

#### **9.10. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Es sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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.

### **10. Bauordnerische Festsetzungen**

#### Einfriedungen

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Die Festsetzung von Höhenbegrenzungen für Einfriedungen dienen dem Ziel, Barrierewirkungen zu vermeiden. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke würden hohe, blickundurchlässige Einfriedungen eine Barrierewirkung entfalten, die das Ortsbild beeinträchtigt.

Daher sind zur Grundstückseinfriedung nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken gemäß Pflanzliste (Textliche Festsetzung 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 zulässig (gemäß Definition Vorgartenbereich unter textlicher Festsetzung Ziffer 9.1).

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 textlicher Festsetzung Ziffer 9.1) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Der an der westlichen Plangebietsgrenze zu errichtende Zaun dient als Ersatz für die sichtschützenden Garagen, die bislang an Teilen der Plangebietsgrenze befindlich sind, weshalb von den grundsätzlichen Festlegungen in Bezug auf Einfriedungen an dieser Stelle abgewichen wird. Der rückwärtige Bereich der Carports wird ebenfalls geschlossen ausgeführt,

sodass sich ein einheitlicher, geschlossener Sichtschutz entlang der Plangebietsgrenze im Bereich der bisherigen Garagenstandorte ergibt. Die bauliche Ausführung des Carports, insbesondere die geschlossene Rückwand, wird in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Fortführung des Zaunes entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze dient dem städtebaulichen Gesamtbild.

## 11. Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Folgende Hinweise wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 formuliert und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten:

### ▪ **Altlasten**

Im westlichen Bereich des Flurstücks 222 ist eine im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann geführte Altablagerung 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<sup>3</sup> 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 Kampfmittlräumung zu beachten.

---

<sup>3</sup> DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung

### ▪ **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 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 Wendeplätze 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.

## **12. Vorbeugender Hochwasserschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Ebenso liegt das Plangebiet nicht in einem Gefahrenbereich gemäß der HWRM-RL Gefahrenkarte. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen von 0,1- 0,5 m im Nordwesten des Plangebietes. Durch erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhen und erhöhte Gebäudeeinlässe wird den Schadenspotential von Starkregenereignissen entgegengewirkt.

### 13. Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten hervor.

Tab. 1: Flächenbilanz

<b>Gebietsart / Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenanteil in %</b>
Allgemeines Wohngebiet	2.646	76,12
Fläche für Versorgungsanlagen	5	0,14
Straßenverkehrsfläche	825	23,74
<i>davon öffentlich:</i>	769	
<i>davon privat:</i>	56	
<b>Summe</b>	<b>3.476</b>	<b>100,00</b>

### 14. Bodenordnung

Das zu bebauende Flurstück besteht aus einem großen zusammenhängenden Grundstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht durchzuführen.

### 15. Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung der Wohnhäuser erforderlichen Flächen sind im Eigentum des Antragstellers.

### 16. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Hilden keine Kosten, da ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten abgeschlossen wurde.