



II. Textliche Festsetzungen

- 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.
- 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 überflutunggefährdete 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 NNH 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.
- 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 Entsorgung und der Rettungskräfte zu belasten.
- 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 Straßenöffnung zurückzubauen und unterliegen danach den Festsetzungen zum Vorgarten (gemäß 9.1 dieser Festsetzungen).
- 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.
- 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 Fahrradabstellplätze (Nr. 15a)
 - unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen (gemäß 6.2 dieser Festsetzungen), Pergolen und Bienenfreistände (Nr. 15e)
- 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.
- Die Zuwegung zu den Hauseingängen darf eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.
- Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im WA1, WA2 und WA3 ist je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
Im WA4 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- 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.
- 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 lavallei_Carnierei*) 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 Gebäudefront zu erweitern. Die bedingt festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind bis zu ihrem Wegfall keine Vorgartenbereiche.
- 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.
- 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 Steinbrechwäpse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 %. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 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>	Hund-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 = domrig; a = ausläuferbildend; g = giftig

I. Zeichnerische Festsetzungen (§9 (1) BauGB)

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**

	Allgemeine Wohngebiete
--	------------------------
- Maß der baulichen Nutzung**

0,4	GRZ Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximale Traufhöhe
FH	maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

	Baugrenze
	offene Bauweise
	zulässige Haustypen, z. B. Doppelhäuser
DNG	Dachneigung
PD, SD	Dachform: Pultdach, Satteldach
- Verkehrsflächen**

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parken von Fahrzeugen
- Bestandsangaben und Katastersignaturen**

	Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	Gebäude zum Abbruch vorgesehen
	Flurstücksgrenze
293	Flurstücksnummer
17,21m	Höhenpunkte in m ü. NHN
- Sonstige Darstellungen**

	Bemaßungen
	Winkel
	Radius
	Bezugspunkt über NNH (Normalhöhen-Null DHHN 2016)
- Flächen für Versorgungsanlagen**

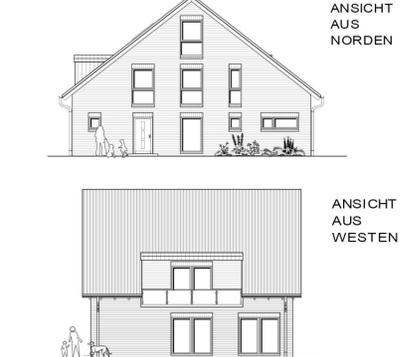
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmung:	
Ga	Garage
St	Stellplatz
Cp	Carport
As	Abfallbehältersammelplatz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zugleich des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Anforderungen an die Gestaltung: Firstrichtung

Ansichten der Doppelhäuser (beispielhaft)



Ansichten des Mehrfamilienhauses (beispielhaft)



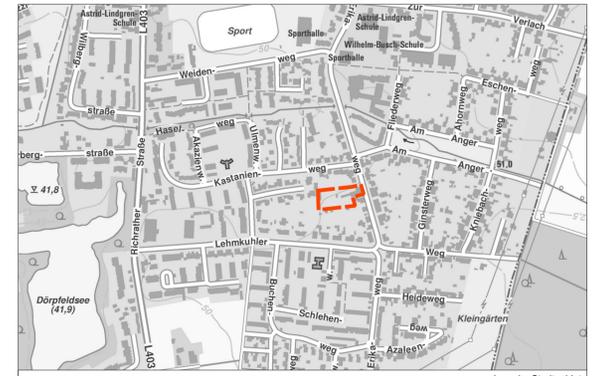
- Regenwasserversickerung**
Für die Befestigung von Zufahrten und -wegen, Stellplätzen und Terrassen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserundurchlässige Belagsarten (z. B. Rasenfluggelast, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Korkpflaster oder andere wasserundurchlässige Belagsarten) zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 44 LVG 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 Zu-führung in den Untergrund über Rigolen, eine Vorbehandlung des Straßenmiederschlags sowie die Möglichkeit der Rückhaltung (z.B. Stauraumkanal) einzurichten.
- 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)

- Einfriedungen**
Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken gemäß anhängender Pflanzliste (gemäß 9.4) sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Verbindungen 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

- Alltlasten**
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 archaischer 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 Spezialierbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfadern für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittleräumung 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 Gehölzentrümmern 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 "ledermausfreundlicher" 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.



Lage im Stadtgebiet
© Kartengrundlage: Geobasis NRW - Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

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. Die Planunterlage entspricht dem Katasterstand vom:

Bocholt, den

ÖbVI Dipl.-Ing. Dirk Neuhaus

Ausfertigungsvermerk

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

Hilden, den

(Pommer)
Bürgermeister

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 zum Bebauungsplan.

Hilden, den

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 09.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 21.03.2022
Offenlagebeschluss: 21.06.2023
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:
Offenlage: bis einschl.

Maßstab 1 : 500

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

