

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung:

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Text in Planzeichnung)
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
	Ein- und Ausfahrtbereich für PKW
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Kanaldeckel
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreiecke (siehe Hinweis 8)
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (Nachrichtliche Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdisch, Gasleitung mit Schutzstreifen (siehe Hinweis 7)

Bestandsangaben

	vorhandene Bebauung
	Zahl der Vollgeschosse
	Kreisgrenze
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Geländehöhe in m ü NHN
	Kappe (Gas/Wasser)
	Laterne
	Unterflur Hydrant
	Gully
	vorhandener Baum mit Kronendurchmesser
	Schacht
	Böschung

Textliche Festsetzungen

A) FESTSETZUNGEN

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und die Fahrbahnen in den Bereichen der privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Stellplatzanlage Spa und besonderer Zweckbestimmung Stellplatzanlage Wanderparkplatz sind in versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen.

2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Pflanzqualitäten

Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Die Bäume sind als Alleebäume (Hochstämmen mit besonders hohem Kronensatz nach den BdB-Gütebestimmungen) zu pflanzen und sind bei Bedarf durch einen Anfahrschutz (Baumbügel, Poller, Findlinge) zu schützen. Die Baumquartiere sind flächig zu begrünen. Für die Ansaatflächen ist „Regio-Saatgut“ zu verwenden (siehe auch § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe
Mindestpflanzqualität für Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 3-4 Triebe, Höhe: 1,0 - 1,5 m

2.2 Stellplatzanlage Wanderparkplatz

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage Wanderparkplatz sind insgesamt 34 standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzqualitäten gemäß Festsetzungsnummer 2.1 und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu pflanzen.

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend der unter der Festsetzungsnummer 2.1 genannten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu ersetzen.

2.3 Private Stellplatzanlagen

2.3.1 Pflanzgebot P1

Die Pflanzgebotfläche P1 ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Form eines freiwachsenden Gehölzstreifen entsprechend der Pflanzqualitäten gemäß Festsetzungsnummer 2.1 und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) anzulegen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend der unter der Festsetzungsnummer 2.1 genannten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu ersetzen.

Der Gehölzanteil der Pflanzgebotfläche P1 muss mindestens 65 Prozent betragen. Die übrigen Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen und zu entwickeln.

Ferner sind mindestens 18 standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzqualitäten gemäß Festsetzungsnummer 2.1 und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend der unter der Festsetzungsnummer 2.1 genannten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß Festsetzungsnummer 2.2 angerechnet werden.

2.3.2 Pflanzgebot P2

Die Pflanzgebotfläche P2 ist als Extensivrasen anzulegen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1 Pflanzgebot P3

Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen (P3) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend der unter der Festsetzungsnummer 2.1 genannten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu ersetzen.

4 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Pflanzgebot und -erhalt P4

Auf der Ostseite der festgesetzten Fläche P4 ist ein mindestens 2 m breites Extensivrasenbankett anzulegen dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die verbleibenden bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Fläche (P4) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend der unter der Festsetzungsnummer 2.1 genannten Pflanzqualitäten und der Pflanzliste (Hinweis 6, Pflanzliste 1) zu ersetzen.

HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren (§§ 15 und 16 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2 Bodenschutz

Vor Realisierung des Bauvorhabens, ist eine zertifizierte bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Diese soll u.a. dazu beitragen, die Entstehung sonstiger nachteiliger Bodenveränderungen im Rahmen eines Bodenschutzkonzeptes zu minimieren. Der Gutachter ist der UBB mitzuteilen. Eine Mitteilung über den Baubeginn ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann mindestens zehn Arbeitstage vorher anzuzeigen.

Während der Bauphase sind hinsichtlich des Umgangs mit Boden die Schutzmaßnahmen nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut) sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ zu beachten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Es sind die Vorgaben der Bodenuntersuchung und der Gefährdungsabschätzung Boden zu berücksichtigen.

3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs 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.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbaubarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

4 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind gemäß Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Unberührt davon bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheit von Bäumen.

- Vor der Baufeldräumung (Rodung) ist der betroffene Gehölzbestand im unbelaubten Zustand auf Baumhöhlen oder anderen potenziellen Quartiersstrukturen differenziert zu untersuchen. Ggfs. verlorengehende Baumhöhlen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Mettmann) in einem Verhältnis von 1:3 mit entsprechenden Höhlennistkästen im Umfeld auszugleichen.

- Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen und durch Gehölzanzpflanzungen von den angrenzenden Freiflächen abzuschirmen. Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchteten Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Beleuchtung ist spätestens ab 1 Uhr in der Nacht bis zur Morgendämmerung abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben. Eine Streuung der Beleuchtung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung in der Landschaft) ist zu vermeiden. Die Abstrahlung ist auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Es sind „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z.B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV- Anteil) einzusetzen.

- Ein- und Durchgrünung des Wanderparkplatzes mit heimischen, bodenständigen Gehölzen und Bäumen, die langfristig auch Baumhöhlen aufweisen können. Bäume, die Insektenreichtum generieren sind zu bevorzugen.

- Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung mit qualifiziertem Fachpersonal einzurichten. Die ökologische Baubegleitung hat neben den allgemeingültigen Rechtsvorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Bodenschutz die festgesetzten Maßnahmen zum Vegetationsschutz sowie die Neuanpflanzungen inkl. Erstpflege zu begleiten.

5 Baumschutzsatzung

Für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden“ nicht anzuwenden. Im Bebauungsplan werden konkrete Festsetzungen zum Erhalt und Pflanzung getroffen.

6 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor

Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Pflanzliste 2: Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweifriggiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Sal Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

7 Leitungen

Im Plangebiet befindet sich die Ferngasleitung WEDAL DN (800) mit 8 m Schutzstreifen sowie eine LWL Trasse ohne Schutzstreifen. Die Lage ist hinweisend im Bebauungsplan dargestellt, kann aber abweichen. Die genaue Lage der Anlagen ist vor etwaigen Bauarbeiten mit Bodeneingriffen innerhalb des Schutzstreifens per Suchschachtungen festzustellen. Das Merkheft „Erdgasdruckleitungen Auflagen und Hinweise“ der CASCADE Gastransport GmbH ist zu beachten.

8 Sichtdreieck

Im Bereich des zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecks sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder im Sinne der RAST 06 in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasse, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecks möglich.

9 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Entwurf

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Haan, den 16.12.2024

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Im Auftrag

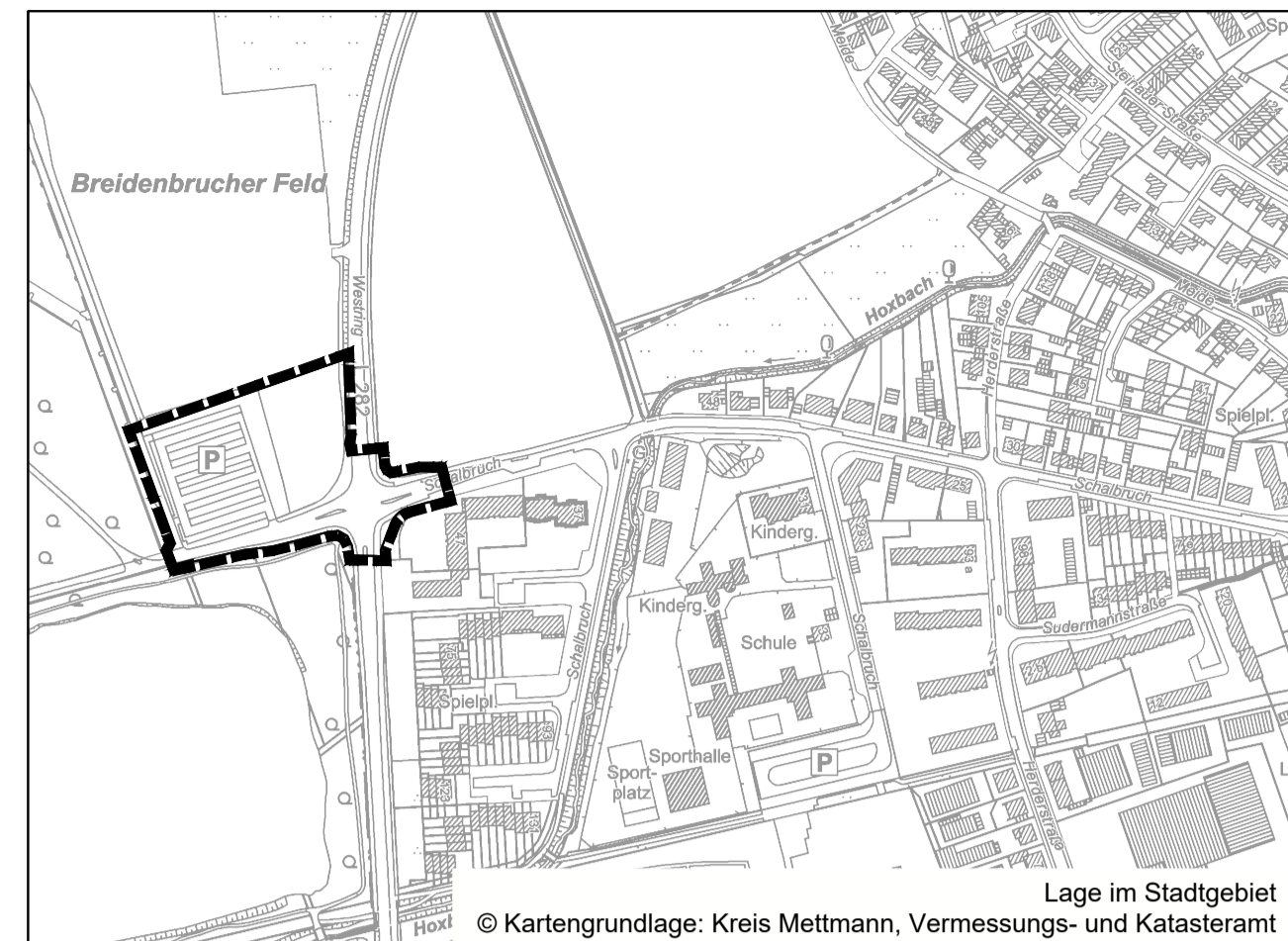


(Sachbearbeiter/in)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136),
Baubordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaubordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)



Plangrundlage

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Haan, den XX.XX.20XX

ÖbVI Dipl.-Ing. Andreas Benoit
Wilhelmstraße 33 - 42761 Haan

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am XX.XX.20XX diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den XX.XX.20XX

(Dr. Claus Pommer)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Am XX.XX.20XX wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den XX.XX.20XX

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 XX.XX.20XX

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 23.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 07.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: vom 30.05.2023 bis einschl. 30.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: vom 26.09.2024 bis einschl. 11.10.2024
Offenlagebeschluss: XX.XX.20XX
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: XX.XX.20XX
Offenlage: vom XX.XX.20XX bis einschl. XX.XX.20XX
Satzungsbeschluss: XX.XX.20XX
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: XX.XX.20XX

Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 267
(Vorentwurf)
für den Bereich
"Hilden, Westring / Schalbruch"

