



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ausschluss bestimmter Nutzungen**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Behälterbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und §§ 16 Abs. 2 und 3 und 19 Abs. 4 BauNVO**
- Maß der baulichen Nutzung und §§ 16 Abs. 2 und 3 und 19 Abs. 4 BauNVO**
Die Geschosshöhen (GH) und über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Die Festsetzung der zulässigen Höhen erfolgt in den Höhen ü.NHN.**
- Begrenzung der Bodenverfestigung / Nebenanlagen**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen anderer Gebäude oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
Hiervon sind ausgenommen:
- Abstellräume (Freistände) für Mülltonnen, Gartengeräte und Fahrräder wenn sie eine Fläche von max. 5 m² nicht überschreiten und damit nach § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auch genehmigungsfrei sind.
- Als Material ist ausschließlich Holz zulässig, das naturbelassen, transparent lackiert oder cremefarben lasiert oder lackiert ist.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf Grundlage des § 44 LWG NW i.V.m. § 55 WHG)
- Das unbelastete Niederschlagswasser** (Dachflächenwasser und Wasser von neuen öffentlichen Verkehrsmitteln) ist auf Grundlage des § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Planungsbereich von Regenkanalangelegenheiten zu versickern.
- Auf den Verkehrsflächen** darf wegen der Lage in der Wasserschutzzone III A kein sicherführendes Pflaster verwendet werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über eine Rohr-Rigole nach einer mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann und dem Tiefbauamt der Stadt Hilden abzustimmenden Vorbehandlung versickert.
- Ortliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NRW
- Dächer:**
5.1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35 Grad festgesetzt.
5.1.2 Für die Dachendeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien eingesetzt werden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzuversichern.
5.1.3 In die Dachflächen integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Trauben und Firste**
5.2.1 Die Traufhöhen (TH) des Satteldaches eines Gebäudes müssen die gleiche Höhe ü.NHN besitzen.
5.2.2 Die Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie die Gestaltung der Firste, Traufen und Dachflächen der Einzelhäuser sind bei Doppelhäusern (D) oder Reihenhäusern (H) einander anzugleichen. Entsprechendes gilt für die Höhe bzw. den Abstand von der Dachfläche bei Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieelemente).
- Einfriedigungen**
5.3.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche der Straße zulässig. Einfriedigungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- Schutz vor Lärm und Erschütterungen**
- Lärmpegelbereiche und Schalldämm-Maße**
In den im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R'w,eres in dB
III 61 – 65 35
IV 66 – 70 40
V 71 – 75 45 40
Schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitsräume sind zur Erreichung der Schalldämm-Maße mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten. Dies ist im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen.
6.2 **Errichtung einer Lärmschutzwand**
Parallel zur Bahntrasse und gemäß der Darstellung im Plan wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen festgesetzt:
- Höhe: 5 m über Geländehöhepunkte
- beidseitig hochschallsorbierend gem. ZTL LAW06
- bewertetes Schalldämm-Maß R'w ≥ 20 db.
6.3 **Erschütterungsschutz**
Unter Bezug auf die DIN 4150-2 werden folgende Maßnahmen festgesetzt, dabei:
- Entkopplung entweder im Bereich der Fundamente bei geplanten Kellern oder der lastverteilenden Bodenplatte oder
- Einbringen von Elastomerlagern, z.B. Sylomer vor und neben den Häuserfundamenten (im Erdreich; Tiefe: ≥ 2,2 m)
Dies ist im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen.
7. **Grüngestaltung / Ausgleiche- und Ersatzmaßnahmen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
7.1 **Erhalt und Schutz vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen:**
Die in der Zeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
7.2 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
7.2.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind innerhalb der Erschließungsstraße in das Wohngebiet insgesamt 8 Bäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:
Apfel
Birnen
Kirschen
Pflaumen
7.2.2 Innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten privaten Gartenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:
Apfel
Birnen
Kirschen
Pflaumen
7.2.3 Innerhalb zeichnerisch dargestellten privaten Gartenflächen sind entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücken pro Heckenlänge mindestens 4 Heckpflanzungen, 2 mal verpflanzt, mit einer Höhe von mindestens 150 – 170 cm aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen:
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus in Sorten Weißdorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata Gewöhnliche Eibe
7.2.4 Die dargestellte Brachfläche M1 soll als Lebensraum für die Zaunseiche entwickelt werden. Nachfolgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:
- Um die Erreichbarkeit der Fläche für die Zaunseiche sicher zu stellen, werden auf Bodeniveau an der Lärmschutzwand ausreichend groß dimensionierte Durchlässe eingebaut.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche der Oberboden in der Mächtigkeit von ca. 10 – 20 cm abzuschleppen.
- Auf der Fläche sind neben vegetationsarmen Flächen fugen- oder spaltenreiche Kleinstrukturen (z.B. Steinschüttungen, Totholz) als Tagesstecke anzulegen. Zudem werden Sonnplätze und grabbare Substrate (Sandschüttungen) zur Überwinterung und für die Eiablage geschaffen, die sich mit vegetationsreicheren Stellen (z.B. lockere Krautfluren, Staudenfluren, Gehölzstauden) für die Naturvergesellschaftung abwechseln.
- Die Steinhaufen sollen eine Breite von 2 – 3 m, eine Länge von etwa 5 – 10 m und eine Höhe von ca. 1 m aufweisen. Empfohlen wird eine Anlage von 3 Haufen an der nördlichen, östlichen Seite und im Zentrum der Maßnahmenfläche. Dort sind die am meisten besonnten Stellen. Etwa 60 % der Steine sollen eine Körnung von etwa 20 – 40 cm aufweisen.
- Diese größeren Steine sollen außen mit kleineren Steinen mit einer Körnung von 10 – 20 cm bedeckt werden. Um die Steinhaufen soll ein Sandkranz von etwa 30 cm Breite und 20 cm Höhe aufgetragen werden.
- Zusätzlich erfolgt die Anlage von 3 Totholzhaufen aus Baumstäben und/oder Stammabschnitten.
- Der Standort muss eine gute Drainage aufweisen, da feuchte Stellen zur Überwinterung gemieden werden (kein Wasserstau).
- Zur Verhinderung der Verbuchung und damit einhergehenden Beschattung der Maßnahmenfläche ist eine ein- bis zweimale Mahd pro Jahr durchzuführen. Dabei soll die gesamte Fläche einmal im Winter gemäht werden. Bei der Sommermahd ist pro Jahr jeweils alterierend die Hälfte der Fläche zu mähen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden starken Besonnung während den Aktivitätszeiten der Zaunseiche (Frühjahr bis Spätsommer/Herbst) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
- Die Herstellung der Fläche ist zeitgleich mit der Errichtung der Lärmschutzwand durchzuführen.
- Die Fläche muss eingezäunt werden.

- 100 % der Ansichtflächen der Lärmschutzwand** sind mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen der nachfolgenden Liste, gemäß FLL-Richtlinien zu begrünen:
Clematis vitacea Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium Echtenes Geißlblatt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Zusätzlich ist die Krone der Lärmschutzwand durch eine Ansaat oder Vegetationsmatte aus Gräsern, Kräutern und Sedum zu begrünen.
- Die Dachflächen der Garagen / Carports** sind mit einer extensiven Dachbegrünung gem. FLL-Richtlinie zu versehen. Eine Mindeststärke von 10cm ist einzuhalten.
- Unterhaltung und Wiederanpflanzung**
Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität, wie bei der Erstanpflanzung bzw. wie bei der Festsetzung des Erhalts in diesem Bebauungsplan erfordert.
Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden, Sachgebiet GrünflächenForst anzumelden.
Die zuvor beschriebenen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbauphase zu erfüllen (d. h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schrittweise Eingliederung der Bäume in das Landschafts- und Stadtbild sowie die Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushalts.
- Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Um den Verlust von Biotopsstrukturen ausgleichen zu können, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Zur Kompensation des nach Ausgleich im Plangebiet noch vorhandenen Defizits an 33.240 ökologischen Wertpunkten, ist eine naturnahe Umgestaltung im folgenden Gewässerabschnitt vorzusehen:
Als Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 255 sollen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes zur Verbesserung der Gewässerqualität. Sie beinhalten kleinere Aufweitung und die Verbrößerung der Sohle zur Vergroßerung des Gewässerbenennens und Minimierung des hydraulischen Stresses, den Anbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsräumlichkeit und weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische.
Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.
8. **Artenschutz**
8.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen**
8.1.1 Die Inanspruchnahme (wie die Beseitigung, Maßnahmen zum Stammschutz, Beseitigung einzelner Äste) der Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten und der Aktivitätsphase der Zaunseiche erfolgen.
8.1.2 Rodungen von Bäumen mit Höhen und Spalten sind außerhalb des Zeitraumes durchzuführen, in dem eine Nutzung als Quartier für Fledermäuse denkbar ist. Rodungen der im Plangebiet nachgewiesenen Bäume mit Höhen und Spalten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Textliche Hinweise:
1. **Solartechnik**
Die Verwendung von solareregetischen Anlagen bei der Errichtung der Gebäude wird empfohlen.
2. **Herstellung der Verkehrsflächen**
2.1 **Verkehrsbereitstellung**
2.1.1 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB sind als verkehrsbereit zu realisieren.
2.1.2 Für die Ein- und Ausfahrt von LKW-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist eine Verbindung zur Karnaper Straße vorgesehen. Dies wird durch entsprechende Verkehrszeichen und -einrichtungen angeordnet.
2.1.3 An der Durchfahrt von der Karnaper Straße (V1) sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen vorzusehen.
2.1.4 Am Zentralen Platz (V2) ist über eine Länge von 18 m eine Aufpflasterung mit Pflaster vorzunehmen, dessen Farbe sich von derjenigen des umgebenden Pflasters abhebt.
2.2 **Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum**
Von den innerhalb der Erschließungsstraße festgesetzten 8 Bäumen sind jeweils 2 mit den vier Parkständen zu kombinieren. Die Bäume sollen sich jeweils vor und hinter den Parkständen befinden.
3. **Grundwasser**
Im hydrologischen Gutachten des Ingenieurbüros Müller, Hilden, vom 5.11.2012 wurde der derzeitige Grundwasserstand bei 40,0 m festgesetzt. Als höchster Grundwasserstand wurde nach der Auswertung der Ganglinien unterhalb ein Stand unterhalb von 42,0 m genannt. Bei höchstem Grundwasserstand kann es zu einer Gefährdung / Vernässung der geplanten Keller führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.
4. **Erschütterungsschutz**
Die Auslegung der Fundamente, der Außen- und Innenwände, der Bodenplatte und der Trenndecken sind im Laufe der Gebäudeplanung auf die Reduzierung der Erschütterungsgewinnungen abzustimmen (Haupterregfrequenz: 12,5 Hz).
5. **Sekundärer Luftschallschutz**
Abhängig von der Frequenzzusammensetzung der auftretenden Schwingungen sowie des vorliegenden Geräuschspektrums sind selbst Bauwerksschwingungen, die erheblich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle des Menschen liegen, durch den vorursächlichen Luftschall wahrgenommen werden. Der sekundäre Luftschallschutz richtet sich mit dem direkt von der Quelle, also der Bahnlinie, einwirkenden primären Luftschall.
Bei der Bewertung des sekundären Luftschalls ist der Grenzwert für sekundären Luftschall so niedrig wie möglich anzusetzen. In diesem Zusammenhang ist die TA Lärm in ihren Immissionswerten in von:
Tag: ≤ 35 dB(A)
Nacht: ≤ 25 dB(A)
die strengste Anforderung. Diese ist hier zugrunde zu legen.
Grundsätzlich gilt, dass der sekundäre Luftschall nicht höher sein darf als der primäre Luftschall. Minderungsmaßnahmen an den zu schützenden Wohnhäusern sind speziell zur Reduzierung von Bauteilschwingungen (Körpererschall- Erschütterungsschutz), auch zur Reduktion des sekundären Luftschalls geeignet. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen frequenzabhängig ausgelegt sind, d.h. die Einfügungsdämmung der Maßnahmen ist stets spektral zu betrachten.
Die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise zum Erschütterungsschutz und zum sekundären Luftschallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Fachplaner sicher zu stellen.
6. **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbauphase auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schrittweise Eingliederung der Bäume in das Landschafts- und Stadtbild sowie die Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushalts.
7. **Artenschutz**
7.1 **Beschränkungen des Baubetriebes**
7.1.1 Die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und Gehölzen über das Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinaus sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das Notwendige zu reduzieren.
7.1.2 Licht- und Lärmemissionen sind während der Bau- bzw. Betriebsphase durch Reduzierung der Lichtabstrahlung von Baustellen- und Straßenbeleuchtung in der Umgebung sowie Einsatz von Baumaschinen nach dem aktuellen Stand der Technik zu reduzieren.
7.2 **Ersatz von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse:**
Für die im Plan nachgewiesenen und nicht zu erhaltenden Bäume mit Höhen und Spalten (siehe: Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan) sollen künstliche Fledermausquartiere in Form von Flachstahlschalen oder Rundkästen an Gebäudefassaden und Bestandsblumen installiert werden.
8. **Grundrisgestaltung**
Durch geeignete Grundrisgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

9. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.
Hierbei handelt es sich um:
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992) (Beuth Verlag GmbH)
- DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: 1999-06, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Beuth Verlag GmbH)
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (August 2002) (Beuth Verlag GmbH)
- RAS-G 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege“ (August 1999) (FSV Verlag GmbH)
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen“ (2. Ausgabe 2000) (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL))
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (August 2000) (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL))
Ebenso können die folgenden Gutachten zum Bebauungsplan eingesehen werden:
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 6.11.2013, geändert 14.12.2018
- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 05.11.2012, geändert 15.06.2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 20.9.2013
- Alternative CEF – Maßnahmenliste für die Zaunseiche zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 01.12.2017

Rechtsgrundlagen
Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 411).

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.
Hilden, den XX.XX.20XX ObVl Thorsten Spelter Im Auftrag

Ausfertiger
ObVl-Unterschrift

Inkrafttreten
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
(Alkenings) Bürgermeisterin

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage
Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen der 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: XX.XX.20XX
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: XX.XX.20XX
Änderung des Aufstellungsbeschlusses: XX.XX.20XX
Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses: XX.XX.20XX
Offenlagebeschluss: XX.XX.20XX
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: XX.XX.20XX
Offenlage: vom XX.XX.20XX bis einschl. XX.XX.20XX

Maßstab 1 : 250

Bebauungsplan Nr. 255-00 für den Bereich "Karnaper Straße, Eisenbahntrasse, Diesterwegstraße"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbildes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 7 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO Bauunterschiedsverordnung)
Geschosshöhenzahl
0,4 Grundflächenzahl
SD 35° Satteldach 35° Dachneigung

FH max. Firsthöhe (als Höchstmaß)
Firststrich
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) und Sonstige Planzeichen (§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO)
Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberechtigter Bereich
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Zweckbestimmung: Elektrizität
Fläche für die Versickerungsfläche von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen
Fläche für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (hier: Wasserschutzzone IIIa)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (hier: freiwachsende Hecke)
Anpflanzen von Bäumen: geplanter Straßenbaum
Anpflanzen von Bäumen: geplanter Solitärbaum, Gemeinschaftsflächen
Anpflanzen von Bäumen: geplanter Solitärbaum Privatgrün
Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke
Erhaltung einer freiwachsenden Hecke
Anpflanzen einer geschnittenen Hecke

Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen zum Errichten einer Lärmschutzwand
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Umgrünungen von privaten Flächen für Zugewegungen und Zufahrten
Zweckbestimmung: Garagen / Stellplätze und Müllammelstellen

Flächen, in der technische Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind
Flächen, in der technische Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind
Flächen, in der technische Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind