232-00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils maximal 100 m betragen.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine V-geschossige Bebauung zulässig ist, die Gebäude eine Gesamthöhe von 72 m über NN nicht überschreiten. In den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine maximal III-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die Gesamthöhe der Gebäude 67 m über NN nicht überschreiten.

1.5 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:

a) Nicht zulässig sind

in den GE 1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV
in den GE 2 und 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI
sowie in den GE 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI

der Abstandslisten zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

in den GE 1 Anlagenarten der Abstandsklasse IV
in den GE 2 und 2a Anlagenarten der Abstandsklasse V
sowie in den GE 3 Anlagenarten der Abstandsklasse VI

zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

c) In den GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen nicht zulässig.

2. Grünordnung

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB sind Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m Breite beidseitig des Hühnergrabens von jeglicher Bebauung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB ist eine Begrünung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (als Straßenbegleitgrün) durch mittelkronige Laubbäume vorzunehmen. Dabei sind mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 2,5 x 2,5 m aufweisen und sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

2.3 In einem Abstand von 20 m entlang den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Flächen für Wald sind keinerlei Gebäude oder bauliche Anlagen zulässig. Ausnahmsweise kann in einem Abstand von mindestens 10 m die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen erfolgen. Weiterhin kann ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 15 m die Anlage von Stellplätzen erfolgen.

2.4 Die Ersatz- und Ersatzaufforstungen sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Forstpflanzen, die dem Saat- und Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder die Forstverwaltung Hilden durchzuführen.

2.5 Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB festgesetzt:

a) Mindestens 20% der Gewerbegrundstücksflächen sind als Vegetationsflächen freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen ist das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen über max. 30 cm tiefe Mulden zu versickern.

b) Je 50 m² Vegetationsfläche ist ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

c) Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die der Erschließung von mehr als einem Grundstück dienen, sind mit Ausnahme der Zufahrten Vegetationsflächen von mindestens 3 m Tiefe anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

d) Bei offenen Stellplatzreihen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden; ist die Reihe länger als 10 Stellplätze, muss ein weiterer Baum in der Mitte der Reihe gepflanzt werden. Es ist mindestens ein Baum pro 6 Stellplätze zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² Größe aufweisen, mit Bodendeckern (Stauden und/oder niedrigwachsende Gehölze) bepflanzt und gegen Überfahren gesichert werden.

e) Fassadenflächen von mehr als 5 m Breite, die nicht baulich gestaltet sind (Öffnungen o.ä.), sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m Fassadenlänge zu setzen.

f) Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 oder größer (1:100) vorzulegen.

2.6 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Kompensationsmaßnahmen K1 – K6 gemäß LBP) und auf Flächen außerhalb des Plangebietes (Externe Kompensationsflächen K1 + K2 gemäß LBP) durchgeführt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB wird festgesetzt:

a) Das auf den Dachflächen und den privaten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden mit max. 30 cm Tiefe vorzuhalten.

b) Für private Stellplätze, Verkehrsflächen sowie befestigte Lagerflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, soweit auf diesen Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, der ein besonderes Risiko des Schadstoffeintrages in den Untergrund begründet.

c) Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in wasergebundener Form zu errichten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (Schutzstreifen) entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträger zu belasten.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

HINWEISE

1) Innerhalb der Schutzstreifen entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist eine Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig. Die Schutzanweisungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten; zusätzlich sind alle Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen mit den jeweiligen, im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträgern abzustimmen.

2) Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 StrWG NW in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahnen A 3 und A 46 sind bauliche Anlagen nicht zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Daher ist für das Aufstellen bzw. Anbringen von Beleuchtungsanlagen / Werbeanlagen / Hinweisschildern etc. mit Ausrichtung zu den Autobahnen in jedem Einzelfall die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich.

3) Gemäß § 28 StrWG NW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der L 282 und L 403 nicht errichtet werden.

4) Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen, der Flächen für die Abwasserbeseitigung und insbesondere nicht in den Randbereichen zum Hühnergraben erfolgen.

5) Vor einer Grundwassernutzung ist dieses auf eine eventuelle Belastung aus den örtlichen Anschüttungen sowie aus der Verdachtsfläche Nr. 6573/1 zu untersuchen.

6) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 90039, Fax 02206/90517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

PFLANZLISTE

Empfohlene heimische Pflanzenarten (Bäume und Sträucher) für gering belastete Straßenbegleitgrün und gewerbliche Grünflächen

Großkronige Bäume

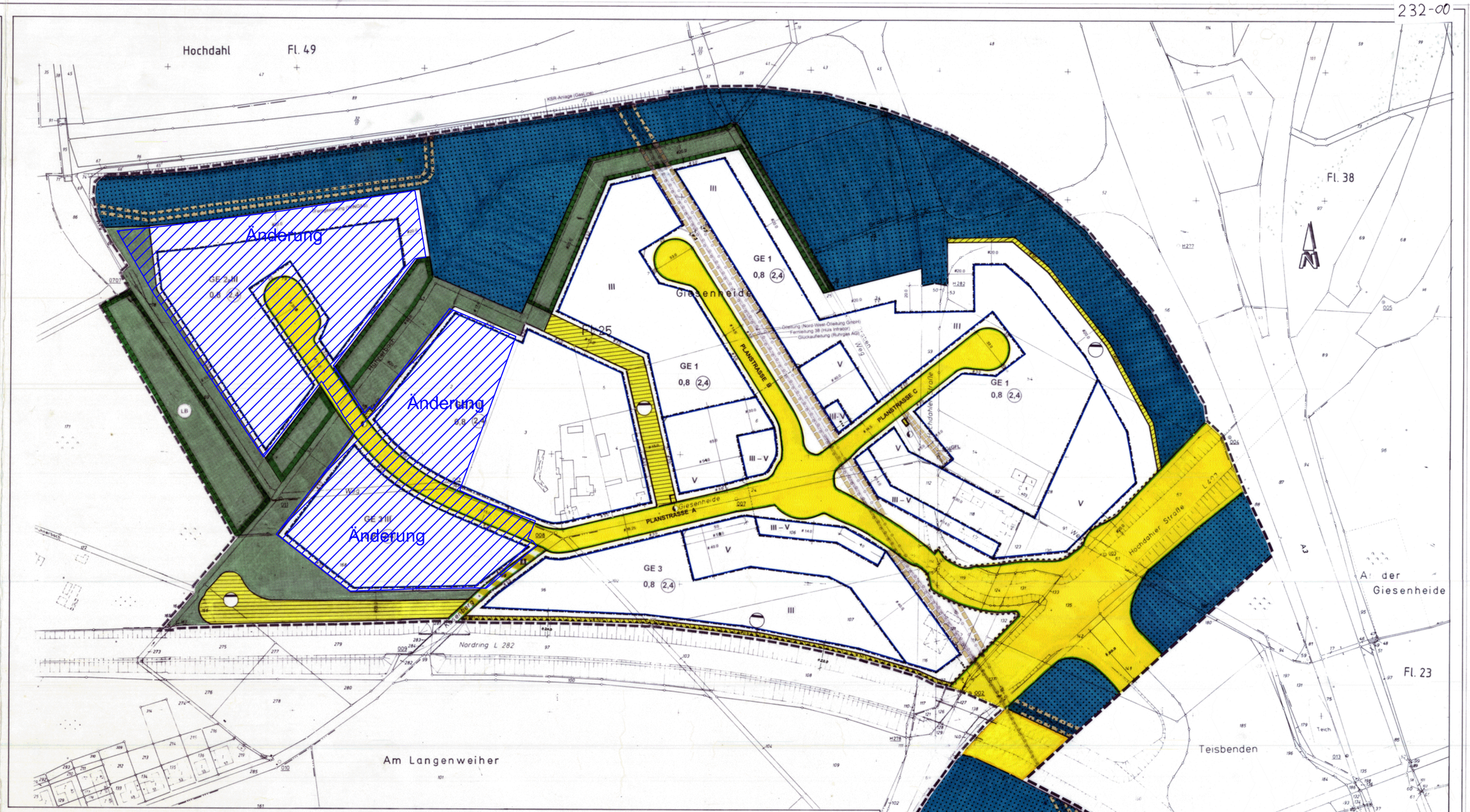
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellanea	Rote Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Rechtsgrundlage

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 86 Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der eingetragene Entwurf und die textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden am 28.06.2000 beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.10.1999 – 19.11.1999. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 232.

Hilden, 14.07.2000

Stadtvermessungsarat

(Stadtvermessungsrat)

Anfertigung nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt.

Hilden, den 14.07.2000

(Stadtvermessungsrat z.A.)

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Hilden, den 14.07.2000

(Stadtplaner)

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.8.1999 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) beschlossen.

Hilden, den 14.07.2000
Für den Rat der Stadt Hilden

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß Ratsbeschluß vom 25.8.1999 ist die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), am 7.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hilden, den 14.07.2000

(Stadtbauamtsleiter / Stadtbaurat / Stadtbaudirektor)

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.8.1999 die öffentliche Auslegung dieses Planes - mit Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 beschlossen.

Hilden, den 14.07.2000

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß Ratsbeschluß vom 25.8.1999 hat dieser Plan - mit Begründung - nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 7.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 18.10.1999 bis 19.11.1999 einschließlich Begründung öffentlich ausgelegen.

Hilden, den 14.07.2000

(Stadtbauamtsleiter / Stadtbaurat / Stadtbaudirektor)

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 28.06.2000 die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes - mit Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 beschlossen.

Hilden, den 03.07.2000

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß Ratsbeschluß vom 28.06.2000 hat dieser Plan - mit Begründung - nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung erneut öffentlich ausgelegen.

Hilden, den 04.09.2000

Hardt
Stadt-Bauoberrätin
im Auftrag
(Stadtbaurat / Stadtbaudirektor)

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 21.02.2001 diesen Plan gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 als Satzung beschlossen.

Hilden, den 27.02.2001

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist, soweit erforderlich, die Verfügung der Bezirksregierung zum Genehmigungsverfahren vom
Az:
sowie die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes - mit Begründung - am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hilden, den

Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 vom Baugesetzbuch - BauGB -)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstmaß
III-V als Mindest- und Höchstmaß

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
F Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
vorh. Hauptversorgungsleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Fläche für Wald

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
bei schmalen Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(vgl. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen
Geschützter Landschaftsbestandteil

Stand: 18.04.00

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH
Architektur · Städtebau · Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schützenstraße 23a
42 105 Wuppertal
Telefon (0202) 726 50 - 0
Telefax (0202) 726 50 - 2
email: Stadtplan@ATELIER-COM

Maßstab 1 : 1000

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 232

Entwurf

„Gewerbegebiet Giesenheide“