

## **Textliche Festsetzungen:**

### **1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 16 Abs. 2 und § 22, Abs. 4 BauNVO)**

- 1.1 In allen mit GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) gekennzeichneten Flächen sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In allen mit GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO der Einzelhandel mit Gütern, die dem jeweiligen Dienstleistungs-, Handwerks- und produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet werden (im Rahmen eines Werksverkaufs), ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In allen mit GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus der Warengruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ nur in Form von Kiosk und Trinkhalle zulässig.
- 1.4 In allen mit GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In allen mit GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig.
- 1.6 In den Gewerbegebieten GE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, nicht zulässig.
- 1.7 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.8 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Demnach darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils maximal 100 m betragen.
- 1.9 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine III-geschossige Bebauung zulässig ist, die Gebäude eine Gesamthöhe von 67 m über NN nicht überschreiten.
- 1.10 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO betriebsbedingte Wohnungen nur zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet werden.

### **2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 2.1 Gliederung des Gewerbegebietes (gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO) mit Hilfe der Abstandsliste 2007 (Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 -8804.25.1 v. 06.06.2007, MBl. NRW. S.659/MBl. NRW. 283)
  - 2.1.1 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:
    - a) Nicht zulässig sind

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

Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 -8804.25.1 v. 06.06.2007, MBl. NRW. S.659/MBl. NRW. 283).

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

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.

2.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dezember 2006 - Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK in dB(A), Tag	LEK in dB(A), Nacht
GE 2	64	49
GE 2a	64	49
GE 3	64	49

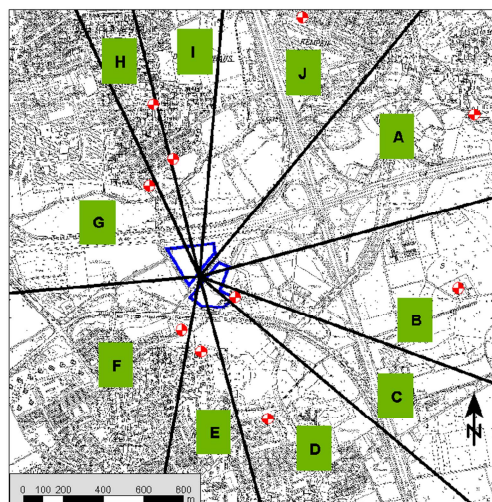
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für die Sektoren A - J gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Sektoren mit Zusatzkontingenten



Sektor	Anfang	Ende	Ek,zus, T	Ek,zus, N
A	40,0	75,0	14	14
B	75,0	110,0	23	23
C	110,0	130,0	0	0
D	130,0	165,0	13	13
E	165,0	190,0	0	1
F	190,0	265,0	4	4
G	265,0	335,0	9	9
H	335,0	346,0	9	9
I	346,0	5,0	11	11
J	5,0	40,0	3	3



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006, Abschnitt 5.

- 2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Lärmpegelbereiche entsprechend dem Tageszeitraum nach DIN 4109:1989-11 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind Tabelle 8, DIN 4109:1989-11 zu entnehmen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist ein davon abweichender Einzelnachweis gem. DIN 4109:1989-11 zulässig.

Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche IV und V grafisch dargestellt:

grafische Darstellung	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
	IV	65 - 70 dB(A)
	V	70 - 75 dB(A)

### 3. Grünordnung

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Begrünung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (als Straßenbegleitgrün) durch mittel- bis großkronige Laubbäume vorzunehmen. Dabei sind mindestens 10 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.

- 3.2 Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt:

- a) Mindestens 20 % der Gewerbegrundstücksflächen sind als Vegetationsfläche freizuhalten.  
Innerhalb dieser Flächen ist das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen über max. 30 cm tiefe Mulden zu versickern.
- b) Je 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 im Maßstab 1:200 oder größer (1:100) vorzulegen.
- g) Ausnahmen von den Ziffern 3.2.b – 3.2.e dieser Festsetzung sind möglich, wenn die besondere Grundstückssituation eine Abweichung rechtfertigt. Sie werden im Einzelfall auf der Grundlage des Grüngestaltungsplanes gem. 3.2 dieser Festsetzungen durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

Es sind in allen Fällen Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

### 3.3 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 gefordert.

## 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 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 Schadstoffeintrags in den Untergrund begründet.
- c) Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in wassergebundener Form zu errichten.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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.

## Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 (6) BauGB

### 1. **Anbauverbotszone**

Gemäß § 9 (6) BauGB ist die Anbauverbotszone für Hochbauten entlang von Bundesautobahnen nach (1) - FStrG - nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen. Die sich aus § 9 (1) FStrG ergebenden Bauverbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

### 2. **Anbaubeschränkungszone**

Gemäß § 9 (6) BauGB ist die Anbaubeschränkungszone nach § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz - FStrG - nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen.

Gemäß §9 (6) BauGB ist die Anbaubeschränkungszone nach § 25 (1) Straßen-Wegegesetz Nordrhein-Westfalen - StrWG NRW - entlang der Landesstraße nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen.

Die sich aus §9 (2) FStG und § 25 (1) StrWG NRW ergebenden Baubeschränkungen und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

### **Textliche Hinweise:**

#### 1. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweise Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

#### 2. Zur Prüfung einer potenziellen Beeinträchtigung oder Gefährdung der Erdgas-Ferntransportleitung WEDAL ist der Betreiber der Anlage (z.Zt. GASCADE Gastransport GmbH, Kassel) über alle geplanten Maßnahmen im Nahbereich der Anlage (= Abstand < 20 m zur Leitungsachse) rechtzeitig, mindestens aber zwei Wochen vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten zu informieren.

### **Pflanzliste:**

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

#### Großkronige Bäume:

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

#### Mittelkronige Bäume:

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

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball