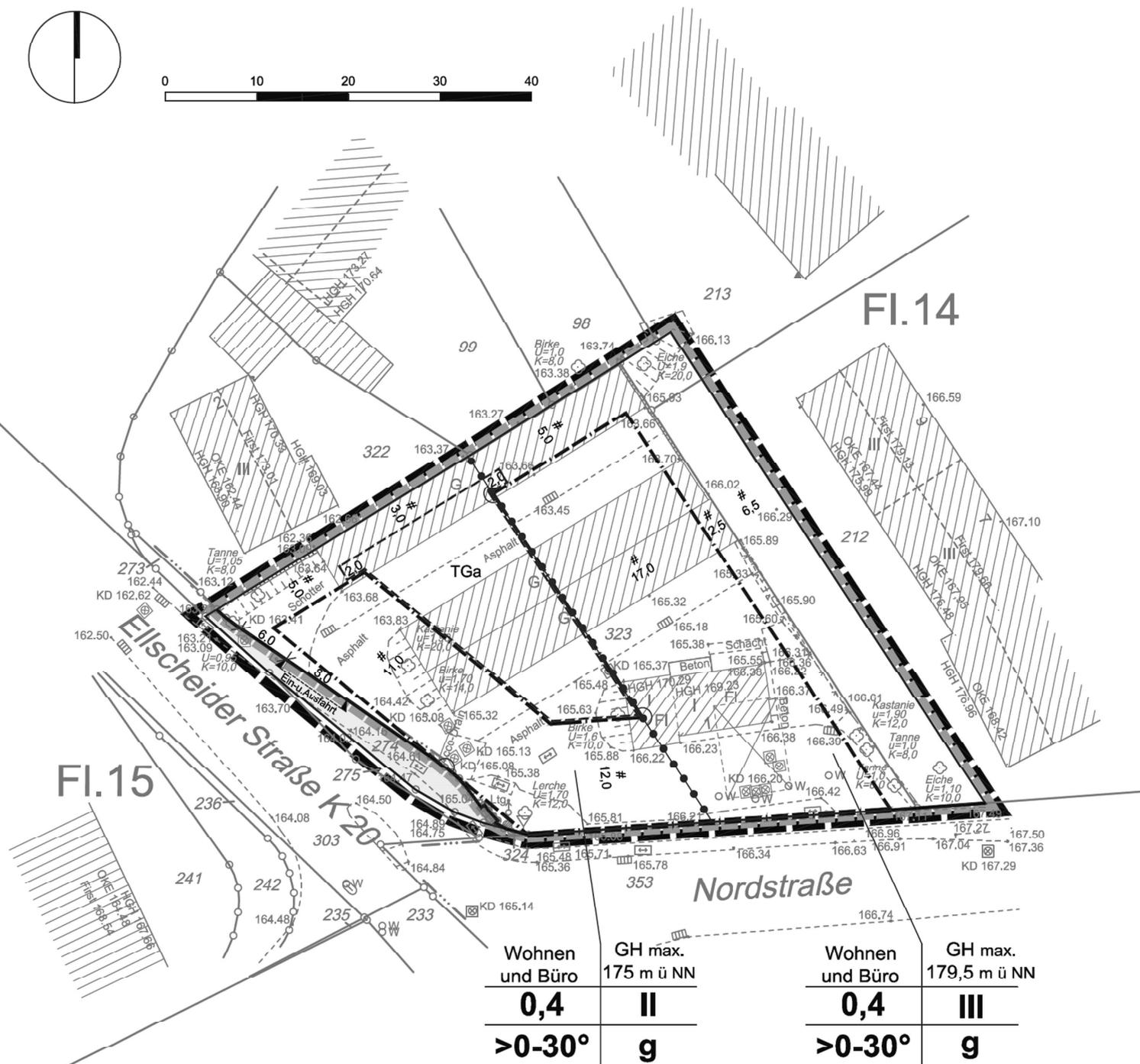


## Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Ellscheider Straße / Nordstraße"

### Planzeichnung



Wohnen und Büro	GH max. 175 m ü NN	Wohnen und Büro	GH max. 179,5 m ü NN
<b>0,4</b>	<b>II</b>	<b>0,4</b>	<b>III</b>
<b>&gt;0-30°</b>	<b>g</b>	<b>&gt;0-30°</b>	<b>g</b>

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnen  
und Büro

Wohnen und Büro

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

GH max.

maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN

0-30°

Dachneigung

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

g

geschlossene Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich

## Sonstige Planzeichen

TGa

Umgrenzung von Fläche für die Tiefgarage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Vorhabenbereichs

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich  
„Ellscheider Straße / Nordstraße“  
Stand 07.03.2013**

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 12 Abs. 3 BauGB)**

Das Baugebiet „Wohnen und Büro“ dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet Räume für gemeinschaftliche Nutzung. Des Weiteren sind Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

**2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Tiefgarage und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**3. Tiefgaragen und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen (TGa) und Garagen (Ga) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**4. Nebenanlagen  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

**5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich an der Ellscheider Straße zulässig.

## 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Die Fassadenflächen der Baugebiete, welche zur Ellscheider Straße bzw. zur Nordstraße ausgerichtet sind (Gebäudefront), liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs V.

Die quer zur Gebäudefront orientierten, nicht durch andere Gebäudeteile abgeschirmten Fassadenflächen im Bereich hinter der Gebäudefront bis 13,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV.

Die übrigen Fassadenflächen werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Die Schalldämmungen der Gebäudefassaden müssen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 für Aufenthaltsräume in Wohnungen

- innerhalb des Lärmpegelbereichs V mindestens 45 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV mindestens 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III mindestens 35 dB aufweisen.

Für Büroräume gelten 5 dB geringere Anforderungen.

An den Fassaden, welche in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen **und hinter denen sich schützenswerte Aufenthaltsräume befinden**, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes entsprechend DIN 4109 erbracht wird.

## 6. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW )

### Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Firmen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup>. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

## **Hinweise**

### **1. Rückbau der Tanks / Bodenbelastung**

Gemäß den Empfehlungen des Berichtes über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben ist die Entsiegelung, der Rückbau der aufstehenden Gebäude sowie das Freilegen der Tankstandorte unter gutachterlicher Begleitung auszuführen. Weitere Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **2. Bodendenkmäler**

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **3. Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan, die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.“

### **4. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die DIN 4109 und die VDI 2719 werden bei der Stadt Haan, Planungsamt, Alleestraße 8, 42781 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.