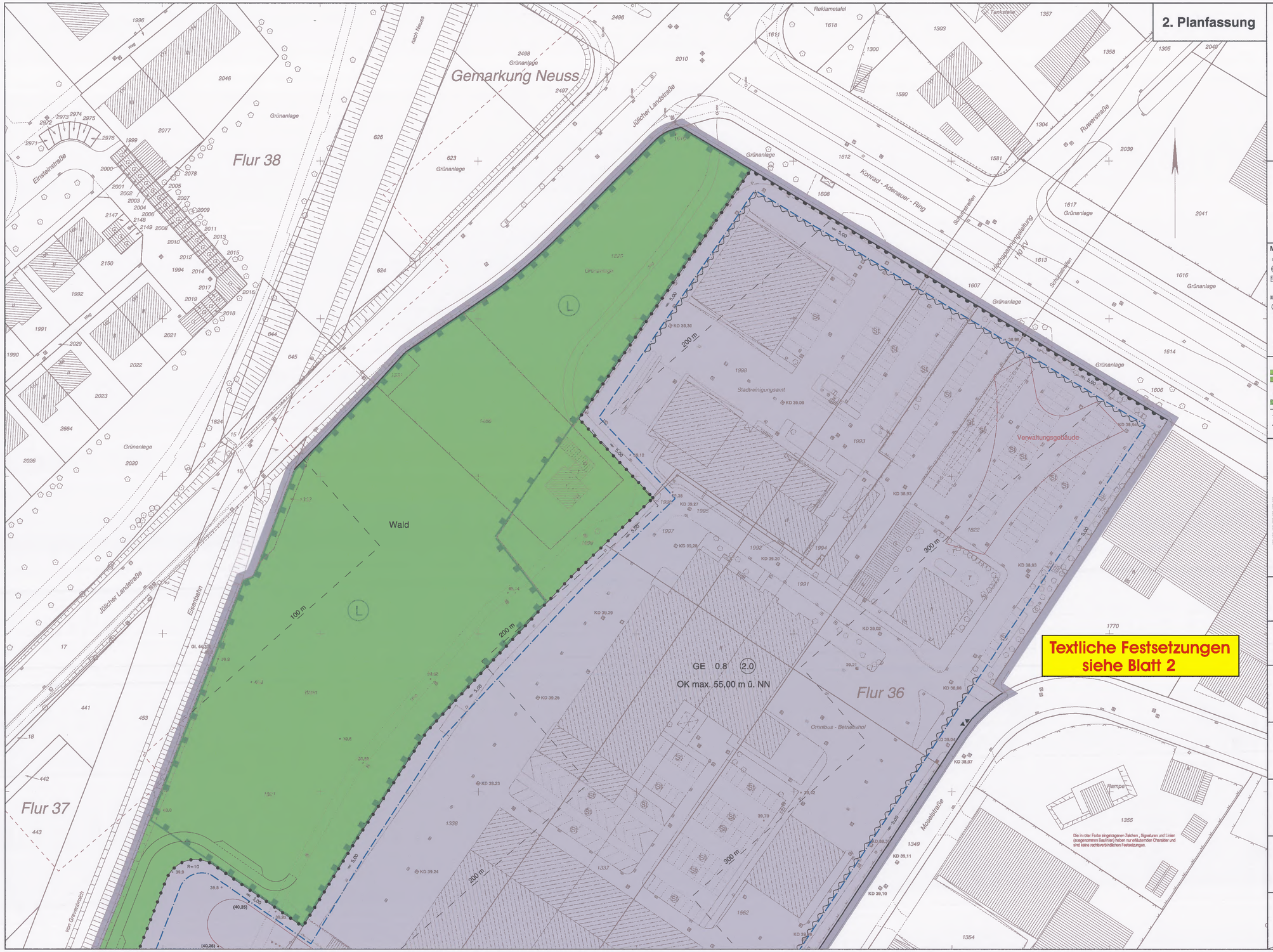


2. Planfassung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 110 / 7 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2002 (BGBl. I S. 2850), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NRW § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 3.06.2004 (GV NRW S. 366).

- Gewerbegebiet Moselstraße (Bauhof) -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: September 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. 110/1, 110/3 u. 110/5.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40,51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- [0.0] Baumassenzahl
- Y Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- EH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 48° Dachneigung
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- F Fussweg
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz — bei den Spielplätzen B und C gewäßt Runderlaß des Innenministers vom 2.07.1974 - MBl. NW 1974 S.1272 SM 88 NW S.2011
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Garagen
- Stellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Tiefgaragen
- Carport
- Nebenanlagen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke zu pflanzen
- Hecke zu erhalten
- Lärmpegelbereich V
- 100m Entfernungslinie zum nächstliegenden Wohngebiet (Beurteilung von Vorhaben gem. Abstandserlaß)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- L Landschaftsschutzgebiet
- Grenze für Landschaftsschutzgebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compaktstelle
- Elektricität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

Für den Entwurf : Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat — Ltd. Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 26.11.2004
Der Bürgermeister
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt : Vermessungsamt Neuss , den 26.11.2004
Der Bürgermeister
I.V.
I.A.
Stadtvermesser — *Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.11.2002 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 16.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 23.09.2004
Der Bürgermeister
gez. Napp

Die öffentliche Auslegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 06.12.2003 bis 16.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Anhörung erfolgte am 27.11.2003
Neuss, den 06.07.2004
Der Bürgermeister
gez. Napp

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am 06.09.2004 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den 16.07.2004
Der Bürgermeister
gez. Napp

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.07.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 22.07. bis 27.08. einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 06.09.2004
Der Bürgermeister
gez. Napp

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 7.12.2004 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 07.10.2005
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 17.12.2004 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 07.10.05
Der Bürgermeister

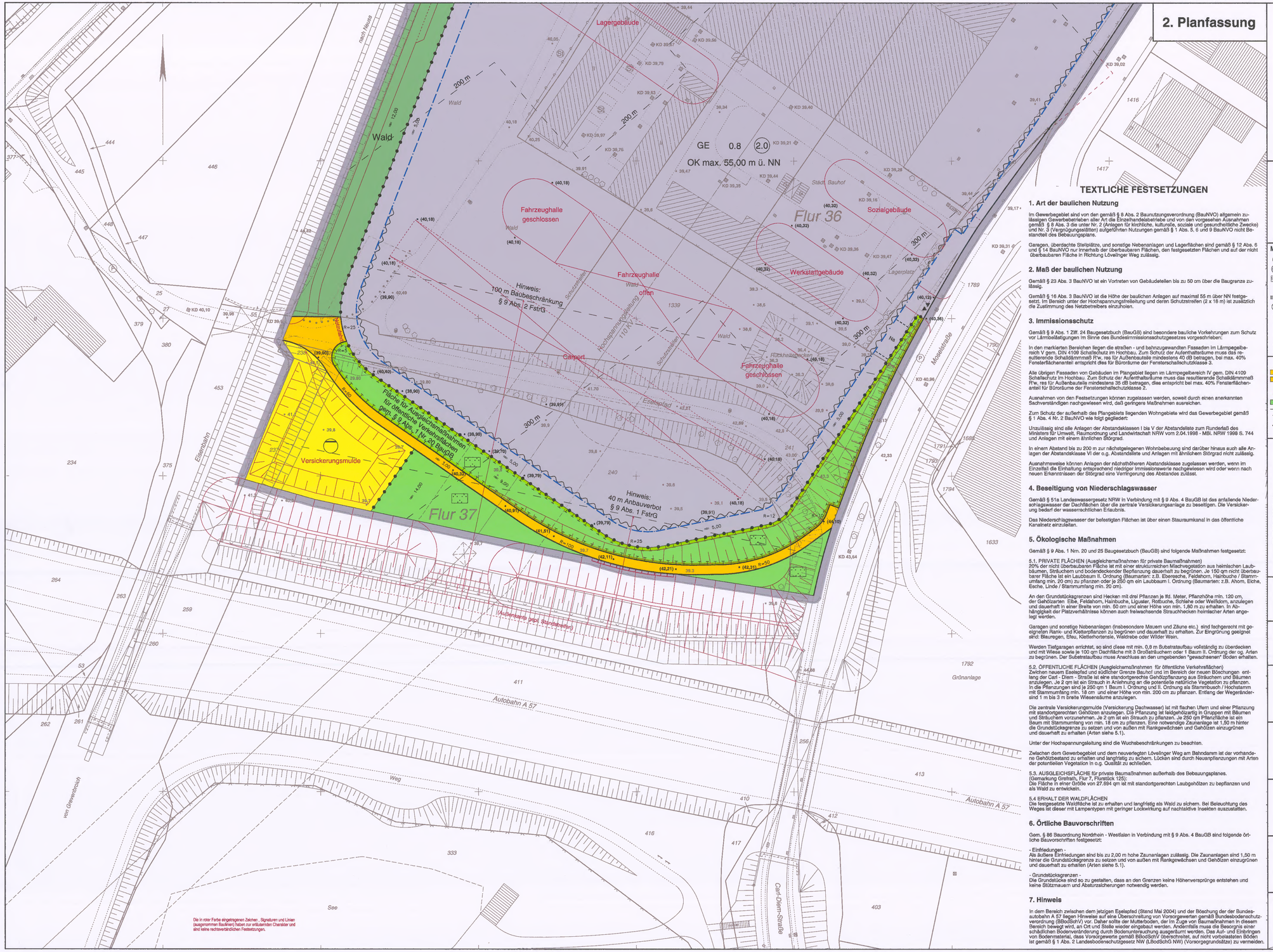
Gemäß §10(2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 28.05.2005 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 02.11.2005
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. genehmigender Verfügung vom AZ
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Anschluß Blatt Nr. 2

Anschluß Blatt Nr. 1



Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen , Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben zur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 110 / 7 Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2002 (BGBl. I S. 2850), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NRW § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 0.06.2004 (GV NRW S. 268).

- Gewerbegebiet Moselstraße (Bauhof) -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: September 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. 110/1, 110/3 u. 110/5.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40.51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.7 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 10.0 Baumassenzahl
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 48° Dachneigung
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- F Fussweg
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schulzentrum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Ist der Spielplatzbereich B und C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 22.07.1974 - MBl. NW 1974 S.1372 Ziff. III, VIII 2.(BR) -

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Tga Tiefgaragen
- Co Carports
- Ne Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke zu pflanzen
- Hecke zu erhalten
- Lärmpegelbereich V
- 100m Entfernungslinie zum nächstliegenden Wohngebiet (Beurteilung von Vorhaben gem. Abstandserlaß)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- L Landschaftsschutzgebiet
- Grenze für Landschaftsschutzgebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compaktkläranlage
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Einzelhandelsbetriebe und von den vorgesehen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 die unter Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte Stellplätze, und sonstige Nebenanlagen und Lagerflächen sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den festgesetzten Flächen und auf der nicht überbaubaren Fläche in Richtung Lövelinger Weg zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 50 cm über die Baugrenze zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 55 m über NN festgesetzt. Im Bereich unter der Hochspannungsfreileitung und deren Schutzstreifen (2 x 16 m) ist zusätzlich die Zustimmung des Netzbetreibers einzuholen.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

In den markierten Bereichen liegen die straßen - und bahnzugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen, bei max. 40% Fensterflächenanteil entspricht dies für Büroräume der Fensterschallschutzklasse 3.

Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen, dies entspricht bei max. 40% Fensterflächenanteil für Büroräume der Fensterschallschutzklasse 2.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 2.04.1998 - MBl. NRW 1998 S. 744 und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad.

In einem Abstand bis zu 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind darüber hinaus auch alle Anlagen der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zuläßt.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über die zentrale Versickerungsanlage zu beseitigen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist über einen Stauraumkanal in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

5. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

5.1. PRIVATE FLÄCHEN (Ausgleichsmaßnahmen für private Baumaßnahmen)
20% der nicht überbaubaren Fläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 150 qm nicht überbaubarer Fläche ist ein Laubbaum II. Ordnung (Baumarten: z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche / Stammumfang min. 20 cm) zu pflanzen oder je 250 qm ein Laubbaum I. Ordnung (Baumarten: z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde / Stammumfang min. 20 cm).

An den Grundstücksgrenzen sind Hecken mit drei Pflanzen je lfd. Meter, Pflanzhöhe min. 120 cm, der Gehölzarten Elbe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Schlehe oder Weißdorn, anzulegen und dauerhaft in einer Breite von min. 50 cm und einer Höhe von min. 1,80 m zu erhalten. In Abhängigkeit der Platzverhältnisse können auch freiwachsende Strauchhecken heimischer Arten angelegt werden.

Garagen und sonstige Nebenanlagen (insbesondere Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Eingrünung geeignet sind: Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe oder Wilder Wein.

Werden Tiefgaragen errichtet, so sind diese mit min. 0,8 m Substratauftbau vollständig zu überdecken und mit Wiese sowie je 100 qm Dachfläche mit 3 Großsträuchern oder 1 Baum II. Ordnung der og. Arten zu begrünen. Der Substratauftbau muss Anschluss an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.

5.2. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN (Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen)
Zwischen neuem Esselpfad und südlicher Grenze Bauhof und im Bereich der neuen Böschungen entlang der Carl - Diem - Straße ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je 2 qm ist ein Strauch in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu pflanzen. In die Pflanzungen sind je 250 qm 1 Baum I. Ordnung und II. Ordnung als Strambusch / Hochstamm mit Stammumfang min. 18 cm und einer Höhe von min. 200 cm zu pflanzen. Entlang der Wegerändern sind 1 m bis 3 m breite Wiesenstäume anzulegen.

Die zentrale Versickerungsmulde (Versickerung Dachwasser) ist mit flachen Ufern und einer Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist feldgehölzartig in Gruppen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 2 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Je 250 qm Pflanzfläche ist ein Baum mit Stammumfang von min. 18 cm zu pflanzen. Eine notwendige Zaunanlage ist 1,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und von außen mit Rankgewächsen und Gehölzen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten (Arten siehe 5.1).

Unter der Hochspannungsleitung sind die Wuchsbeschränkungen zu beachten.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem neuverlegten Lövelinger Weg am Bahndamm ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Lücken sind durch Neuanpflanzungen mit Arten der potentiellen Vegetation in o.g. Qualität zu schließen.

5.3. AUSGLEICHSFLÄCHE für private Baumaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes.
(Gemarkung Grefrath, Flur 7, Flurstück 125):
Die Fläche in einer Größe von 27.694 qm ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als Wald zu entwickeln.

5.4 ERHALT DER WALDFLÄCHEN
Die festgesetzte Waldfläche ist zu erhalten und langfristig als Wald zu sichern. Bei Beleuchtung des Weges ist dieser mit Lampentypen mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten auszustatten.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Einfriedungen -
Als äußere Einfriedungen sind bis zu 2,00 m hohe Zaunanlagen zulässig. Die Zaunanlagen sind 1,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und von außen mit Rankgewächsen und Gehölzen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten (Arten siehe 5.1).

- Grundstücksgrenzen -
Die Grundstücke sind so zu gestalten, dass an den Grenzen keine Höhenversprünge entstehen und keine Stützmauern und Absturzsicherungen notwendig werden.

7. Hinweis

In dem Bereich zwischen dem jetzigen Esselapfad (Stand Mai 2004) und der Böschung der der Bundesautobahn A 57 liegen Hinweise auf eine Überschreitung von Vorsorgewerten gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vor. Daher sollte der Mutterboden, der im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich bewegt wird, an Ort und Stelle wieder eingebaut werden. Andernfalls muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchung ausgeräumt werden. Das Aul- und Einbringen von Bodenmaterial, dass Vorsorgewerte gemäß BBodSchV überschreitet, auf nicht vorbelasteten Böden ist gemäß § 1 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG NW) (Vorsorgegrundsätze) zu vermeiden.

Für den Entwurf : Amt für Stadtplanung Neuss den
Der Bürgermeister
I.V.
Stadtbaudirektor
I.A.
Ltd. Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 26.07.2004
Der Bürgermeister
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt : Vermessungsamt Neuss , den 26.07.2004
Der Bürgermeister
I.V.
Stadtvermesser
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.11.03 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 16.07.04 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 23.07.04
Der Bürgermeister
gez. Napp

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 04.12.2003 bis 16.12.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 27.11.2003
Neuss, den 06.01.2004
Der Bürgermeister
gez. Napp

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am 09.07.04 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den 16.07.04
Der Bürgermeister
gez. Napp

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.07.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 27.07. bis 27.08 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 06.09.04
Der Bürgermeister
gez. Napp

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 7.7.2004 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 07.07.2005
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 17.12.2004 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 07.07.2005
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 28.05.2005 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 02.11.2005
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit gem. §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom A2)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss den
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 110/7
- Gewerbegebiet Moselstraße (Bauhof)-

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 28.05.2005* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Einzelhandelsbetriebe und von den vorgesehen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 die unter Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte Stellplätze, und sonstige Nebenanlagen und Lagerflächen sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den festgesetzten Flächen und auf der nicht überbaubaren Fläche in Richtung Lövelinger Weg zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 50 cm über die Baugrenze zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 55 m über NN festgesetzt. Im Bereich unter der Hochspannungsfreileitung und deren Schutzstreifen (2 x 18 m) ist zusätzlich die Zustimmung des Netzbetreibers einzuholen.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

In den markierten Bereichen liegen die straßen- und bahnzugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'_{Wres} für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen, bei max. 40% Fensterflächenanteil entspricht dies für Büroräume der Fensterschallschutzklasse 3.

Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen, dies entspricht bei max. 40% Fensterflächenanteil für Büroräume der Fensterschallschutzklasse 2.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt. Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 2.04.1998 - MBI. NRW 1998 S. 744 und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad.

In einem Abstand bis zu 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind darüber hinaus auch alle Anlagen der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über die zentrale Versickerungsanlage zu beseitigen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist über einen Stauraumkanal in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

5. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

5.1. PRIVATE FLÄCHEN (Ausgleichsmaßnahmen für private Baumaßnahmen)

20% der nicht überbaubaren Fläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 150 qm nicht überbaubarer Fläche ist ein Laubbaum II. Ordnung (Baumarten: z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche / Stammumfang min. 20 cm) zu pflanzen oder je 250 qm ein Laubbaum I. Ordnung (Baumarten: z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde / Stammumfang min. 20 cm).

An den Grundstücksgrenzen sind Hecken mit drei Pflanzen je lfd. Meter, Pflanzhöhe min. 120 cm, der Gehölzarten Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Schlehe oder Weißdorn, anzulegen und dauerhaft in einer Breite von min. 50 cm und einer Höhe von min. 1,80 m zu erhalten. In Abhängigkeit der Platzverhältnisse können auch freiwachsende Strauchhecken heimischer Arten angelegt werden.

Garagen und sonstige Nebenanlagen (insbesondere Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Eingrünung geeignet sind: Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe oder Wilder Wein.

Werden Tiefgaragen errichtet, so sind diese mit min. 0,8 m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Wiese sowie je 100 qm Dachfläche mit 3 Großsträuchern oder 1 Baum II. Ordnung der o.g. Arten zu begrünen. Der Substrataufbau muss Anschluss an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.

5.2. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN (Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen)

Zwischen neuem Eselspfad und südlicher Grenze Bauhof und im Bereich der neuen Böschungen entlang der Carl - Diem - Straße ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je 2 qm ist ein Strauch in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu pflanzen. In die Pflanzungen sind je 250 qm 1 Baum I. Ordnung und II. Ordnung als Stammbusch / Hochstamm mit Stammumfang min. 18 cm und einer Höhe von min. 200 cm zu pflanzen. Entlang der Wegeränder sind 1 m bis 3 m breite Wiesensäume anzulegen.

Die zentrale Versickerungsmulde (Versickerung Dachwasser) ist mit flachen Ufern und einer Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist feldgehölzartig in Gruppen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 2 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Je 250 qm Pflanzfläche ist ein Baum mit Stammumfang von min. 18 cm zu pflanzen. Eine notwendige Zaunanlage ist 1,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und von außen mit Rankgewächsen und Gehölzen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten (Arten siehe 5.1).

Unter der Hochspannungsleitung sind die Wuchsbeschränkungen zu beachten.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem neu verlegten Lövelinger Weg am Bahndamm ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Lücken sind durch Neuanpflanzungen mit Arten der potentiellen Vegetation in o.g. Qualität zu schließen.

5.3. AUSGLEICHSFLÄCHE für private Baumaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes. (Gemarkung Grefrath, Flur 7, Flurstück 125):

Die Fläche in einer Größe von 27.694 qm ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als Wald zu entwickeln.

5.4. ERHALT DER WALDFLÄCHEN

Die festgesetzte Waldfläche ist zu erhalten und langfristig als Wald zu sichern. Bei Beleuchtung des Weges ist dieser mit Lampentypen mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten auszustatten.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Einfriedungen -

Als äußere Einfriedungen sind bis zu 2,00 m hohe Zaunanlagen zulässig. Die Zaunanlagen sind 1,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und von außen mit Rankgewächsen und Gehölzen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten (Arten siehe 5.1).

- Grundstücksgrenzen -

Die Grundstücke sind so zu gestalten, dass an den Grenzen keine Höhenversprünge entstehen und keine Stützmauern und Absturzsicherungen notwendig werden.

7. Hinweis

In dem Bereich zwischen dem jetzigen Eselspfad (Stand Mai 2004) und der Böschung der der Bundesautobahn A 57 liegen Hinweise auf eine Überschreitung von Vorsorgewerten gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vor. Daher sollte der Mutterboden, der im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich bewegt wird, an Ort und Stelle wieder eingebaut werden. Andernfalls muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchung ausgeräumt werden. Das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial, dass Vorsorgewerte gemäß BBodSchV überschreitet, auf nicht vorbelasteten Böden ist gemäß § 1 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG NW) (Vorsorgegrundsätze) zu vermeiden.