

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 147 für das Gebiet zwischen der Römerstraße und dem Güterbahnhof

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder unter- noch überschritten werden.

3. Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW.

a) Für das **Gewerbegebiet** gelten nachstehende Bedingungen:
Die Gewerbebauten sind als eine geschlossene aufeinander abzustimmende Einheit zu gestalten, im übrigen als freistehende Hallen auszubilden.

Die Traufhöhe soll 8m nicht übersteigen, die Dächer sind als Flach- oder Siedach auszubilden.

Wohnungen für Aufsichtspersonal und dergleichen sind in separaten zweigeschossigen Gebäuden vorzusehen. Sie sind in Verbundbauweise mit einem flachgeneigten Satteldach von 25° Neigung auszuführen. Ein Ausbau des Daches sowie Dachaufbauten und Drempelembau sind nicht gestattet.

Die Erschließung darf nur von einer Erschließungsstraße her erfolgen, deren Einmündung in die Römerstraße im Plan festgelegt ist. Die Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen.

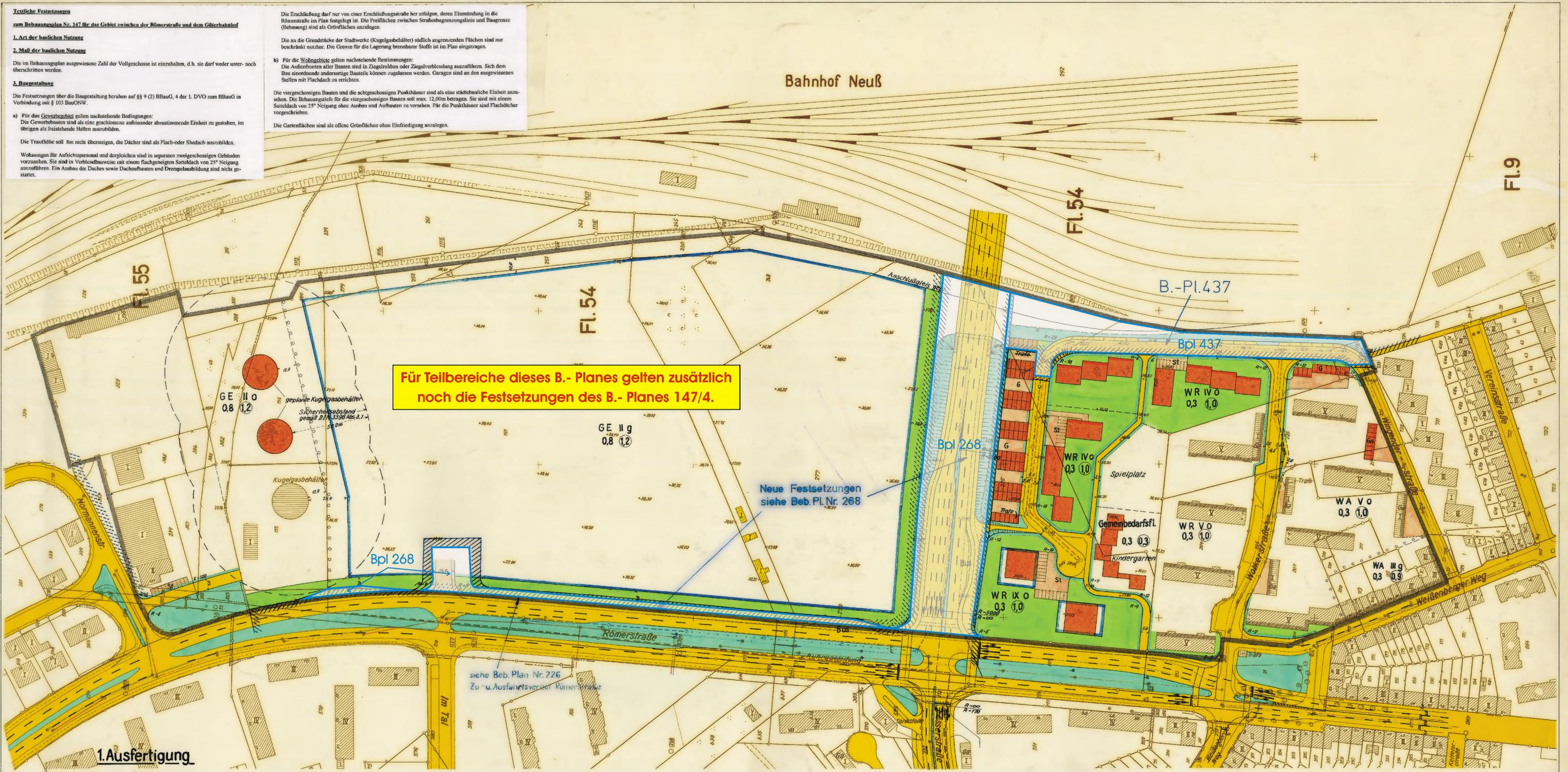
Die an die Grundstücke der Stadtwerke (Kugelspeicher) städlich angrenzenden Flächen sind nur beschränkt nutzbar. Die Grenze für die Lagerung brennbarer Stoffe ist im Plan eingetragen.

b) Für die Wohngebiete gelten nachstehende Bestimmungen:

Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrotbraun oder Ziegelverblendung auszuführen. Sich dem Bau einordnende andere Bauteile können zugelassen werden. Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

Die viergeschossigen Bauten und die achtgeschossigen Punkthäuser sind als eine städtebauliche Einheit anzusehen. Die Bebauungstiefe für die viergeschossigen Bauten soll max. 12,00m betragen. Sie sind mit einem Satteldach von 25° Neigung ohne Ausbau und Aufbauten zu versehen. Für die Punkthäuser sind Flachdächer vorgeschrieben.

Die Gartenflächen sind als offene Grünflächen ohne Einfriedigung anzulegen.



Für Teilbereiche dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 147/4.

Bpl 268

Neue Festsetzungen siehe Beb. Pl. Nr. 268

siehe Beb. Plan Nr. 226
Zu u. Ausfahrtsverbot Römerstraße

1. Ausfertigung

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 147

Gebäudebestand		Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	
	Wohngebäude		vorhanden
	Wirtschaftsgebäude		geplant
	zerfallene Gebäude		Baulinie
	Abbruch		Baugrenze
	geplante Gebäude		vorg. Flurstücksgrenze
			Flurstücksgrenze
			Plangebietsgrenze
			Kreisgrenze
			Gemarkungsgrenze
			Flurgrenze
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung	
WR	Kleinstedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschöß
0.3	Geschäftszahl
1.0	Baumassenzahl
0.3	offene Bauweise
1.0	geschlossene Bauweise
0.3	Vollgeschößzahl aller Gebäude
1.0	neuer Gebäude

Erschließungs- u. Verkehrsflächen	
	vorhanden
	geplant
	vorhanden
	geplant
	vorhanden
	geplant

Sonstige Signaturen	
	vorhanden
	geplant
	38.50
	G
	St
	P
	Leitungsrecht

Gemarkung Neuß
Flur 54 u. 55
Maßstab 1:1000

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 7.2.1969
Der Oberstadtdirektor
I. V.:
Beigeordneter
Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 7.2.1969
Der Oberstadtdirektor
I. V.:
Städt. Obervermessungsamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 7.2.1969
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

Städt. Obervermessungsamt
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 25.5.1968 aufgestellt worden.
Neuß, den 16.1.1969
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 2.9.1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 12.9.1968 bis 12.5.1969 öffentlich ausgelegt.
Neuß, den 14.5.1969
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 22.11.1969
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 147
- für das Gebiet zwischen der Römerstraße und dem Güterbahnhof -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 10.01.1969

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder unter- noch überschritten werden.

3. Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW.

a) Für das Gewerbegebiet gelten nachstehende Bedingungen:

Die Gewerbebauten sind als eine geschlossene aufeinander abzustimmende Einheit zu gestalten, im Übrigen als freistehende Hallen auszubilden.

Die Traufhöhe soll 8 m nicht übersteigen, die Dächer sind als Flach- oder Sheddach auszubilden.

Wohnungen für Aufsichtspersonal und dergleichen sind in separaten zweigeschossigen Gebäuden vorzusehen. Sie sind in Verblendbauweise mit einem flachgeneigten Satteldach von 25° Neigung auszuführen. Ein Ausbau des Daches sowie Dachaufbauten und Drempelausbildung sind nicht gestattet.

Die Erschließung darf nur von einer Erschließungsstraße her erfolgen, deren Einmündung in die Römerstraße im Plan festgelegt ist. Die Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen.

Die an die Grundstücke der Stadtwerke (Kugelgasbehälter) südlich angrenzenden Flächen sind nur beschränkt nutzbar. Die Grenze für die Lagerung brennbarer Stoffe ist im Plan eingetragen.

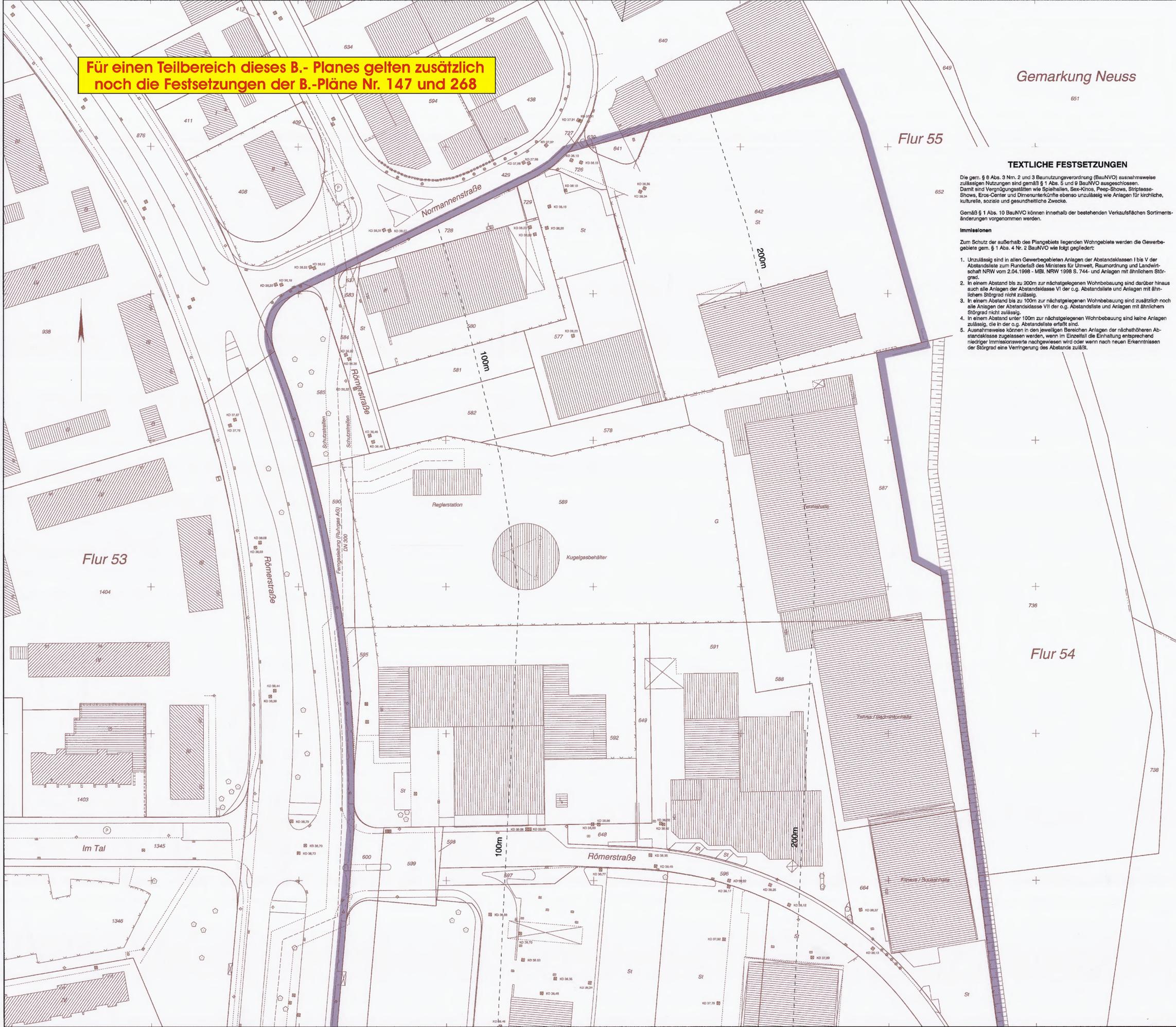
b) Für die Wohngebiete gelten nachstehende Bestimmungen:

Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendung auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

Die viergeschossigen Bauten und die achtgeschossigen Punkthäuser sind als eine städtebauliche Einheit anzusehen. Die Bebauungstiefe für die viergeschossigen Bauten soll max. 12,00 m betragen. Sie sind mit einem Satteldach von 25° Neigung ohne Ausbau und Aufbauten zu versehen. Für die Punkthäuser sind Flachdächer vorgeschrieben.

Die Gartenflächen sind als offene Grünflächen ohne Einfriedigung anzulegen.

Für einen Teilbereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der B.-Pläne Nr. 147 und 268



Gemarkung Neuss

Flur 55

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Damit sind Vergnügungstätten wie Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Stripclubs, Shows, Erotik-Centers und Diskotheken ebenso unzulässig wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können innerhalb der bestehenden Verkaufsfächen Sortimentsänderungen vorgenommen werden.

Immissionen

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete werden die Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

- Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten 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 ähnlichem Störgrad.
- In einem Abstand bis zu 200m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind darüber hinaus auch alle Anlagen der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
- In einem Abstand bis zu 100m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind zusätzlich noch alle Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
- In einem Abstand unter 100m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine Anlagen zulässig, die in der o.g. Abstandsliste erfasst sind.
- Ausnahmsweise können in den jeweiligen Bereichen 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 Abstands zuläßt.

2. Planfassung



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 147 / 4 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

- Weißenberg, Römerstraße -
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: Dezember 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entsprechenden Festsetzungen der für das Plangebiet gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere auch die für die angrenzenden Teile des Bebauungsplans Nr. 147, 268

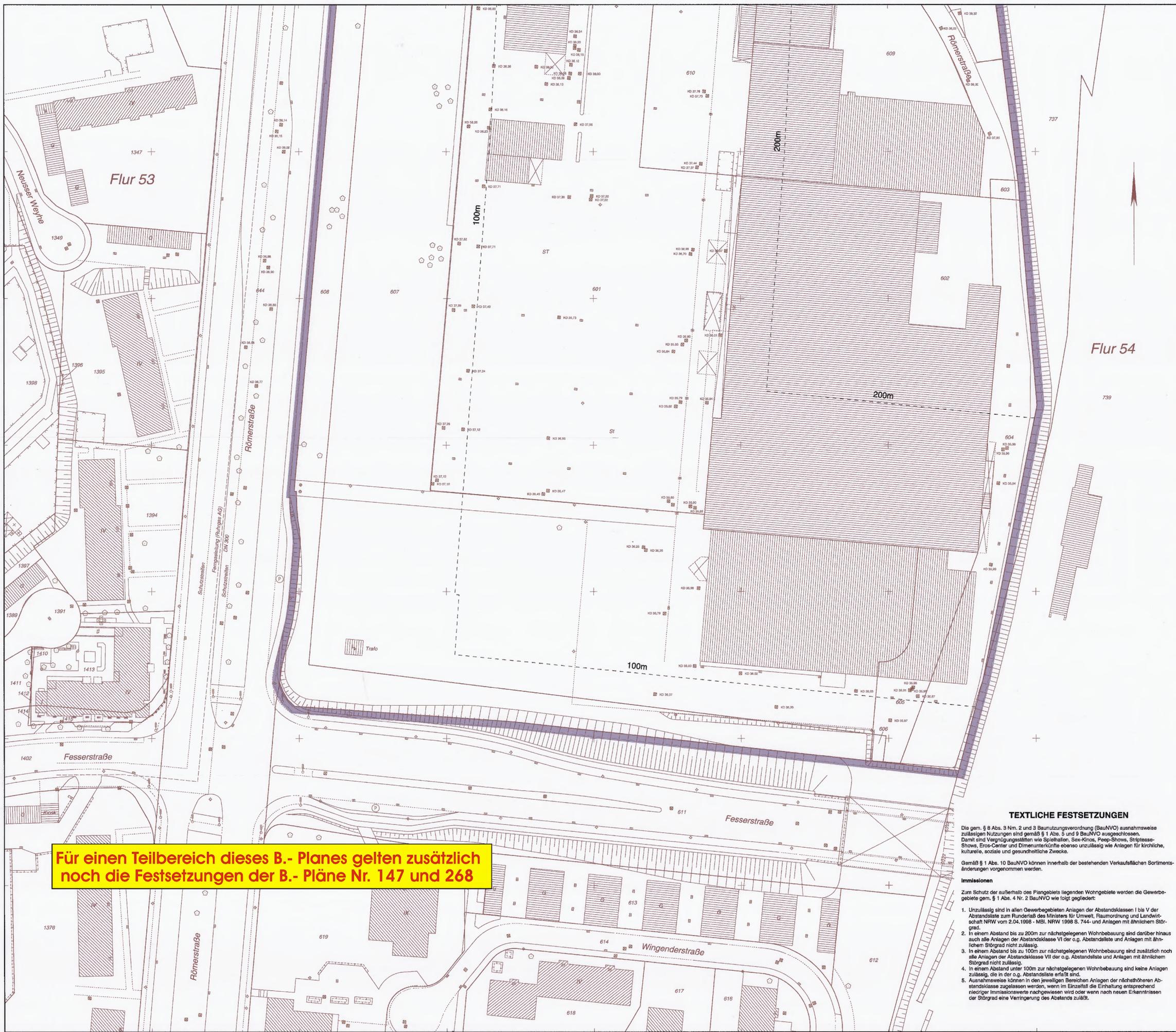
BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	Kleinzelngelände (§ 2 Bau NVO)
Wirtschaftsgebäude	Gemarkungsgelände (§ 2 Bau NVO)
Garage	Reines Wohngebiet (§ 8 Bau NVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
Baum	Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
Blechung	Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
Laibma	Mischgebiet (§ 9 Bau NVO)
40.51 Höhen über NN	Gewerbegebiet (§ 9 Bau NVO)
Kanaldeckel	
Kriegelgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurabteilergrenze	
Flurbeschränkung	
Nutzungsgrenze	
Zaun	
Hecke	
Mauer	

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)	O offene Bauweise	FD Flachdach
Geschlossenheitszahl (GRZ)	g geschlossene Bauweise	SD Satteldach
Baumessenszahl	△ nur Einzelhäuser zulässig	PD Pultdach
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	△ nur Doppelhäuser zulässig	WD Walmdach
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung
IV Zahl der Vollgeschosse zulässig	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	→ Flächrichtung
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)		
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)		
LH Lichte Höhe der Durchfahrt		
OK Oberkante der höchsten Anlage (Höchstgrenze)		

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Stadteinwohnerfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	Örtliche Grünfläche
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung	Kino	Spielplatz
FR Fuß- und Radweg	Kultur	Kleinzelngelände und C-Grundstück
Öffentliche Parkfläche	Kindergarten	Reines Wohngebiet
Streifengrün	Schutzraum	Allgemeines Wohngebiet
Streifenbegrenzungslinie	Öffentliche Verwaltung	Besonderes Wohngebiet
Streifenbegrenzungslinie unterhalb nachrichtlich angegebener Bahntrasse	Sportplatz	Dorfgebiet
Streifenbegrenzungslinie unterhalb nachrichtlich angegebener Bahntrasse	Sportplatz	Mischgebiet
Streifenbegrenzungslinie unterhalb nachrichtlich angegebener Bahntrasse	Sportplatz	Gewerbegebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Plangebietsgrenze	Wasserfläche	Fläche für Versorgungsanlagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Behnannagen	Compostbehälter
Garagen		Elektronik
Stellplätze		Fernwärme
Gemeinschaftsplatz		Wasser
Gemeinschaftsstellplatz		Abfall
Tiefgaragen		Abwasser
Caport		Abwasser
Nebenanlagen		Abwasser

<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Bebauungsplan Nr. 147/4 Blatt 1 aufgestellt.</p> <p>Neuss, den 26.5.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortstafel sowie die geographische Einbettung der städtebaulichen Planung werden beschleunigt.</p> <p>Neuss, den 26.5.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Bebauungsplan Nr. 147/4 Blatt 1 aufgestellt.</p> <p>Neuss, den 06.08.2001</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Zeit vom 17.08.2004 bis 05.09.2004.</p> <p>Neuss, den 26.08.2001</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Bebauungsplan Nr. 147/4 Blatt 1 aufgestellt.</p> <p>Neuss, den 13.03.04</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.05.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Zeit vom 15.03. bis 16.04.2004 öffentlich, öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den 13.04.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgetragenen Anregungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 16.06.2004 aufgestellt. Die Aufstellung wurde am 31.07.01 öffentlich bekanntgegeben.</p> <p>Neuss, den 09.07.2005</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.07.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Zeit vom 11.07.2004 bis 05.08.2004 öffentlich, öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den 09.07.2005</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Bebauungsplan Nr. 147/4 Blatt 1 aufgestellt.</p> <p>Neuss, den 15.06.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Bebauungsplan Nr. 147/4 Blatt 1 aufgestellt.</p> <p>Neuss, den 15.06.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgelegt.</p> <p>Neuss, den 15.06.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Genehmigung der Bebauungsplanung öffentlich bekanntzugeben.</p> <p>Neuss, den 15.06.2004</p> <p>Der Bürgermeister</p>



2. Planfassung



Bebauungsplan Nr. 147 / 4 Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

- Weissenberg, Römerstraße -
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: Dezember 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entsprechenden Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entsprechenden Teile des Bebauungsplans Nr. 147, 268

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		Kleingewerbegebiet (§ 2 Bau NVO)
	Wirtschaftsgebäude		Gemischtes Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
	Garage		Reines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	Anzahl der Vollgeschosse		Allgemeines Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
	Fläche		Besondere Wohngebiete (§ 4a Bau NVO)
	Baum		Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
	Latrine		Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
	40.51 Höhen über NN		Gewerbegebiet (§ 6 Bau NVO)
	Kanaldeckel		
	Kreisgrenze		
	Gemeindegrenze		
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Flurstücksummer		
	Nutzungsgrenze		
	Zaun		
	Hecke		
	Mauer		

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN
	0 offene Bauweise	FD Flachdach
	G geschlossene Bauweise	SD Satteldach
		PD Putzdach
		WD Walmdach
		49° Dachneigung
		← Flankrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss Der Bürgermeister <i>[Signature]</i> 1.1.2004</p>	<p>Die Übernahmung der Bestandsdaten mit dem Liegenschaftskontext und der Ortstafel sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Neuss, den 26.5.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>
<p>Agreement: Vermessungsamt Neuss, den 26.5.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i> Sachbearbeiter Lt. Vermessungsleiter</p>	<p>Neuss, den 26.5.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i> Stk. Vermessungsleiter</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 29.06.01 aufgestellt worden. Die Aufhebung wurde am 31.07.01 ortsbildlich befristet. Neuss, den 06.08.2001 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>	<p>Die öffentliche Debatte und Anhörung zum Plangebiet erfolgte gemäß § 4(1) BauNVO in der Zeit vom 13.06.2003 bis 19.06.2003. Die städtebauliche Bauplanung der öffentlichen Debatte und Anhörung erfolgte am 05.04.2004. Neuss, den 26.02.2003 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 2(2) BauNVO die Aufhebung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 13.02.04 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>	<p>Nach ortsbildlicher Bauplanung am 04.03.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(3) BauNVO in der Zeit vom 16.03.04 bis 16.04.04 einschließlich öffentlich ausgehängt. Neuss, den 23.04.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>
<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anzeigen gemäß § 2(1) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.06.04 aufgehoben worden. Die Aufhebung wurde am 18.06.2004 als Sitzung beschlossen. Neuss, den 18.02.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>	<p>Nach ortsbildlicher Bauplanung am 04.03.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(3) BauNVO in der Zeit vom 16.03.04 bis 16.04.04 einschließlich öffentlich ausgehängt. Neuss, den 23.04.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.06.04 aufgehoben worden. Die Aufhebung wurde am 18.06.2004 als Sitzung beschlossen. Neuss, den 02.11.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>	<p>Nach ortsbildlicher Bauplanung am 04.03.2004 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(3) BauNVO in der Zeit vom 16.03.04 bis 16.04.04 einschließlich öffentlich ausgehängt. Neuss, den 23.04.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>
<p>Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 2(1) BauNVO aufgehoben. (siehe Verfügung vom AZ) Neuss, den 09.07.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>	<p>Gemäß § 2(1) BauNVO ist dieser Bebauungsplan am 05.07.2004 aufgehoben worden. Neuss, den 09.07.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>
<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) BauNVO aufgehoben. (siehe Verfügung vom AZ) Neuss, den 09.07.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>	<p>Gemäß § 2(1) BauNVO ist dieser Bebauungsplan am 05.07.2004 aufgehoben worden. Neuss, den 09.07.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i></p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Damit sind Vergnügungsgaststätten wie Spielhallen, Sex-Kinos, Pop-Shows, Strip-Tease-Shows, Erotic-Center und Dirmenunterkünfte ebenso unzulässig wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können innerhalb der bestehenden Verkaufsflächen Sortimentsänderungen vorgenommen werden.

Immissionen
 Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete werden die Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

1. Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsclassen I bis V der Abstandsliste zum Rundtisch des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 2.04.1998 - MBl. NRW 1998 S. 744- und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
2. In einem Abstand bis zu 200m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind darüber hinaus auch alle Anlagen der Abstandsclassen VI der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
3. In einem Abstand bis zu 100m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind zusätzlich noch alle Anlagen der Abstandsclassen VII der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
4. In einem Abstand unter 100m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine Anlagen zulässig, die in der o.g. Abstandsliste erfasst sind.
5. Ausnahmsweise können in den jeweiligen Bereichen Anlagen der nächsthöheren Abstandsclassen zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstands zulässt.

Für einen Teilbereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der B.- Pläne Nr. 147 und 268

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 147/4 (2. Planfassung)
- Weißenberg, Römerstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 05.07.2004* *Es gilt die BauNVO 1990*

Die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
Damit sind die Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte ebenso unzulässig wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können innerhalb der bestehenden Verkaufsflächen Sortimentsänderungen vorgenommen werden.

Immissionen

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebieten werden die Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

1. Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998 – MBl. NRW 1998 S. 744 – und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
2. 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.
3. In einem Abstand bis zu 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind zusätzlich noch alle Anlagen der Abstandsklasse VII der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
4. In einem Abstand unter 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine Anlagen zulässig, die in der o. g. Abstandsliste erfasst sind.
5. Ausnahmsweise können in den jeweiligen Bereichen 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 Abstands zulässt.