TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb der mit SO-Sondergebiet überplanten Fläche nur ein Ausflugslokal nebst dem Objekt dienenden Nebenanlagen sowie einer Betriebswohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen für das

EG-Erdgeschoß (Terrasse)	auf max. 41,0m ü. NN	(max. 3,85m), das
OG-Obergeschoß	auf max. 44,5m ü. NN	(max. 7,35m) und das
DG-Dachgeschoß	auf max. 47,5m ü. NN	(max. 10,35m),

jeweils gemessen vom gemittelten Wert der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Deichstraße), begrenzt.

Die Flächen der Zufahrten, Zuwegungen u. ä. sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Zur Minderung der Schallabstrahlung sind die Fenster von Gast- und Veranstaltungsräumen zur anliegenden Wohnbebauung mit einem Mindestschalldämmaß R'w,res. von 38 dB(A) vorzusehen.

Eine Fensterlüftung des Veranstaltungssaales zur Deichstraße ist auszuschließen. Es sind lärmgedämmte Lüftungsanlagen mit einem Mindestschalldämmaß R'w,res. von 38 dB(A) vorzusehen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Ökologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die im Planentwurf gekennzeichneten Baumstandorte (Pappeln) sind nach Prüfung der Standsicherheit zu erhalten. Gegebenenfalls sind als Ersatz in gleicher Anzahl Bäume der Hartholzaue (Eiche, Stieleiche, Feldulme, Feldahorn) mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25cm an Ort und Stelle zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die versiegelte Terrassenfläche der ehemaligen Rheinterrasse (Gemarkung Uedesheim, Flur 4, Flurstück 93 zu entsiegeln bzw. mit Bodensubstrat aufzufüllen und mit Ziersträuchern zu bepflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer ca. 418qm großen Teilfläche einer 3,3ha großen Ackerparzelle im Bereich der Autobahnauffahrt A46 Neuss-Uedesheim und Himmelsberger Weg durchzuführen.
Die Fläche ist zu 1/3 als Gehölzfläche im Bereich zur Autobahnböschung als in der Höhe abgestufter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Innerhalb des Gehölzstreifens sind je 300qm Pflanzfläche ein Baum I. Ordnung Mindest-Stammumfang 18-20cm und ein Baum II. Ordnung mindestens Heister 200-250cm Höhe sowie je 2qm mindestens ein Strauch 80-100 / 100-125cm Höhe zu pflanzen. Entlang des Gehölzstreifens ist auf mindestens 3m Breite ein Krautsaum zu entwickeln.

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist auf 2/3 der Fläche eine Glatthaferwiese und in den feuchten Bereichen dieser Fläche zeitweise wasserführende Hochstauden- und Binsen- oder Röhrichtflächen zu entwickeln.

Die Realisierung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche des Flurstücks 43, Flur 8, Gemarkung Uedesheim ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Neuss und dem Vorhabenträger rechtlich gebunden.

5. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

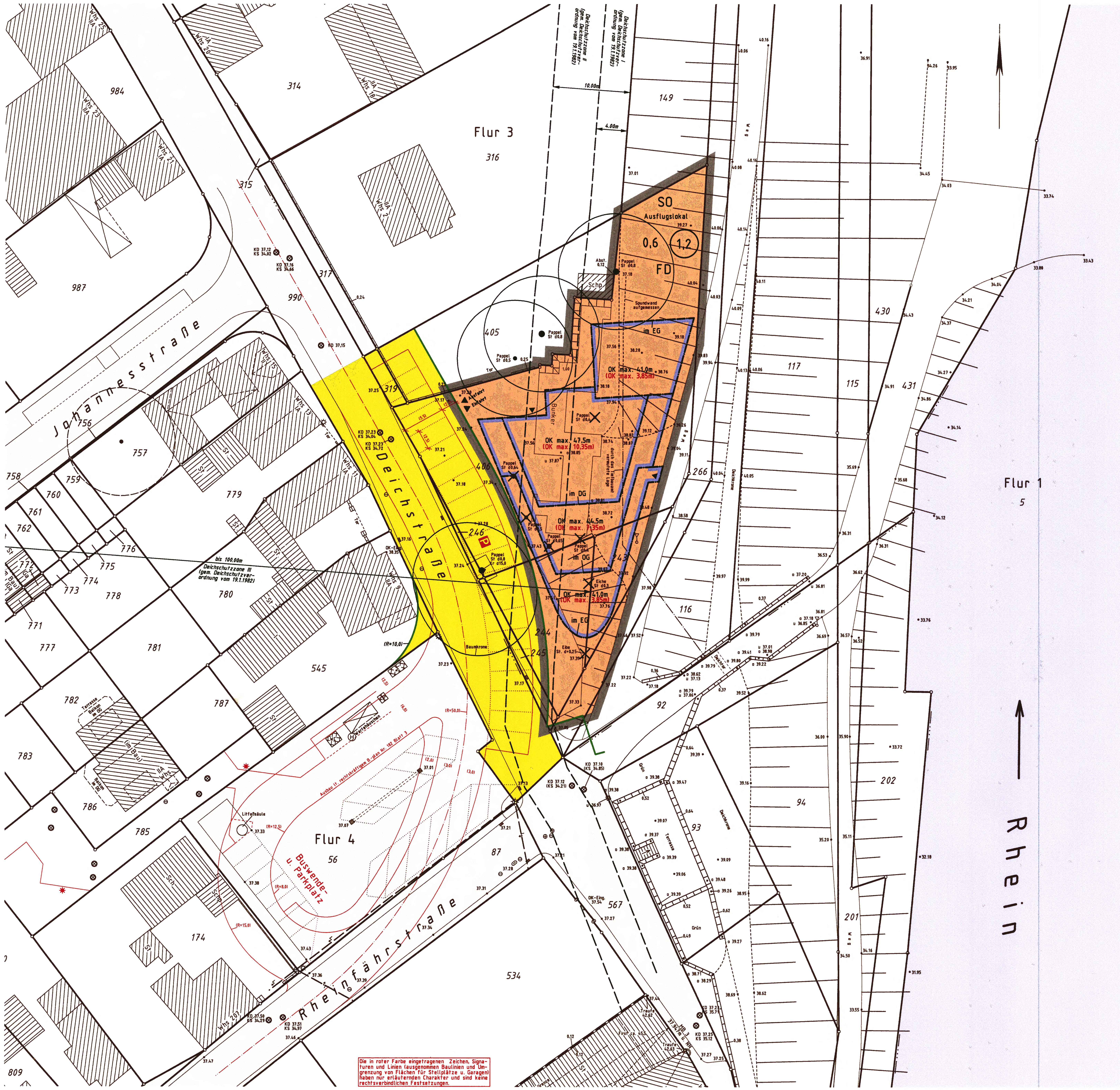
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

Das Plangebiet wird von den Deichschutzzonen I bis III gem. Deichschutzverordnung vom 19.01.1982 erfaßt.

Zu 3
"Eine Terrassennutzung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ist nicht zulässig. Zum Schutz der Wohnnutzung der anliegenden Grundstücke (Gemarkung Uedesheim, Flur 3, Flurstücke 316 und 405) ist entlang der gekennzeichneten Grenze des Flurstücks 405, Flur 3 Gemarkung Uedesheim, die Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand als berankte Holzkonstruktion in einer Höhe von 2,0m festgesetzt."

STADT NEUSS 34



Stadt Neuss

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V182/2

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NW § 86 vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

Uedesheim – Deichstraße

Maßstab 1 : 250

Stand der Planunterlage: Mai 2000

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Laterne
- 39.35 Höhen über NN (Beispiel)
- Kanalschacht
- Hydrant (unterird.)
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Hecke
- vorhandener Baum
- Verkehrsschild

ART DER BAULICHEN NUTZTUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebietet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baulinien
- Baugrenzen

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- ID Dachgeschoß als Vollgeschoß
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigung (Vorgärten) (s. textl. Fests.)

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P Öffenliche Parkfläche
- F Fussweg
- R Radweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinien
- Ein- u. Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
- (39,60) Straßenhöhen, geplant (Beispiel)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- öffentliche Verwaltung
- Post

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz (Mit den Spielbereich C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 -MBl. NW 1974 S.1072 SM Bl. NW S.2311)
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. baulicher Nutzung
- OK 48,3m üb.NN Oberkante Flachdach bzw. Oberkante Terrasse über Normal-Null
- (OK max. 6,0m) Oberkante Flachdach bzw. Oberkante Terrasse über nächstgelegener öffentl. Erschließungsanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzung v. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten bzw. Wiederherstellung
- Baumverlust

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Denkmalgeschützt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

Für den Entwurf: Dipl.-Ing. Plake
Bauplanungs-GmbH
Cyriakusplatz 1 - 41468 Neuss
Neuss, den 5.7.00 [Unterschrift]

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt.
Neuss, den [Unterschrift]
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Antragsteller: Ulrike Korbmacher
Blindeisenweg 4 - 41468 Neuss
Neuss, den 5.7.00 [Unterschrift]

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Haselweg 24 - 41468 Neuss

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 20.8.1999 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 17.7.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 27.2.2007
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 24.1.2000 bis 28.1.2000
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 20.1.2000
Neuss, den 27.2.2007
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 20.6.2000 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den 27.2.2007
Der Bürgermeister

Nach ortsüblich Bekanntmachung am 17.7.2000 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.7.2000 bis 25.8.2000 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 27.2.2007
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 15.9.2000 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 27.2.2007
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 GO NW am 15.9.2000 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 27.2.2007
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan am 28.2.2007 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 6.3.2007
Der Bürgermeister

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

Gemäß § 10 BauGB ist die Durchführung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 182/2 VEP
- Uedesheim, Deichstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 28.02.2001* *Es gilt die BauNVO 1990*

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

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb der mit SO - Sondergebiet überplanten Fläche nur ein Ausflugslokal nebst dem Objekt dienenden Nebenanlagen sowie einer Betriebswohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen für das

EG - Erdgeschoß (Terrasse)	auf max. 41,0m ü. NN (max. 3,85m), das
OG - Obergeschoß	auf max. 44,5m ü. NN (max. 7,35m) und das
DG - Dachgeschoß	auf max. 47,5m ü. NN (max. 10,35m),

jeweils gemessen vom gemittelten Wert der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Deichstraße), begrenzt.

Die Flächen der Zufahrten, Zuwegungen u. ä. sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Zur Minderung der Schallabstrahlung sind die Fenster von Gast- und Veranstaltungsräumen zur anliegenden Wohnbebauung mit einem Mindestschalldämmaß R'w,res. von 38 dB(A) vorzusehen.

Eine Fensterlüftung des Veranstaltungssaales zur Deichstraße ist auszuschließen. Es sind lärmgedämmte Lüftungsanlagen mit einem Mindestschalldämmaß R'w,res. von 38 dB(A) vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

***** Eine Terrassennutzung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ist nicht zulässig. Zum Schutz der Wohnnutzung der anliegenden Grundstücke (Gemarkung Uedesheim, Flur 3, Flurstücke 316 und 405) ist entlang der gekennzeichneten Grenze des Flurstücks 405, Flur 3 Gemarkung Uedesheim. die Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand als berankte Holzkonstruktion in einer Höhe von 2,0m festgesetzt.

4. Ökologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die im Planentwurf gekennzeichneten Baumstandorte (Pappeln) sind nach Prüfung der Standsicherheit zu erhalten. Gegebenenfalls sind als Ersatz in gleicher Anzahl Bäume der Hartholzaue (Eiche, Stieleiche, Feldulme, Feldahorn) mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25cm an Ort und Stelle zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die versiegelte Terrassenfläche der ehemaligen Rheinterrasse (Gemarkung Uedesheim, Flur 4, Flurstück 93 zu entsiegeln bzw. mit Bodensubstrat aufzufüllen und mit Ziersträuchern zu bepflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer ca. 418qm großen Teilfläche einer 3,3ha großen Ackerparzelle im Bereich der Autobahnauffahrt A46 Neuss - Uedesheim und Himmelsberger Weg durchzuführen.
Die Fläche ist zu 1/3 als Gehölzfläche im Bereich zur Autobahnböschung als in der Höhe abgestufter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Innerhalb des Gehölzstreifens sind je 300qm Pflanzfläche ein Baum I. Ordnung Mindest-Stammumfang 18-20cm und ein Baum II. Ordnung mindestens Heister 200-250cm Höhe sowie je 2qm mindestens ein Strauch 80-100 / 100-125cm Höhe zu pflanzen. Entlang des Gehölzstreifens ist auf mindestens 3m Breite ein Krautsaum zu entwickeln.

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist auf 2/3 der Fläche eine Glatthaferwiese und in den feuchten Bereichen dieser Fläche zeitweise wasserführende Hochstauden- und Binsen- oder Röhrichtflächen zu entwickeln.

Die Realisierung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche des Flurstücks 43, Flur 8, Gemarkung Uedesheim ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Neuss und dem Vorhabenträger rechtlich gebunden.

5. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

Das Plangebiet wird von den Deichschutzzonen I bis III gern. Deichschutzverordnung vom 19.01.1982 erfaßt.

**** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.09.2000 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***