

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 320
- Tucherstraße -

Die gemäß § 8 (3) 1 und 2 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 8 (3) 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergrünungsflächen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) und § 9 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

- Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen der Abstandsclassen I und II der Abstandsliste zum Bundesamt für Umwelt, Raumordnung und Landschaftsplanung NW vom 21.03.1990 - MB, NW 1990/S.504 - und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
- In einem Abstand bis 700 m zur Wohnbebauung sind darüberhinaus auch alle Anlagen der Abstandsclassen III der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
- In einem Abstand bis 500 m zur Wohnbebauung sind zusätzlich noch alle Anlagen der Abstandsclassen IV der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
- Ausnahmsweise können in den jeweiligen Bereichen Anlagen der nächst höheren Abstandsclassen zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuem Erkenntnisstand der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt.

Gem. § 9 (1) 25 BauGB sind auf den Gewerbegrundstücken folgende Pflanzmaßnahmen vorgeschrieben:

- Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 4-6 Stellplätze oder 100-150 qm Stellplatzfläche ein bodenständiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierfür kann die mit Pflanzgeboten belegte Fläche angerechnet werden. Die darüber hinausgehenden Flächen sind zu 25-50% mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen, die verbleibende Fläche muß als Blumenwiese angelegt werden. Je 150 qm Grünfläche ist ein bodenständiger Baum mit dem Mindeststammumfang 1820 cm zu pflanzen.
- Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang den Erschließungsstraßen ist folgende Grüngestaltung vorgeschrieben:
 - Im 2,50 m tiefen Straßenstreifen, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze, sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten bodenständige Laubbäume bis zur Abplanzung der dämmter einschließenden Entwürden bzw. Gebäude anzupflanzen.
 - Der restlich verbleibende 5 m tiefe Streifen bis zur Straßenbegrenzungslinie ist durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten als Blumenwiese, Wildrasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung anzulegen.
 - In dem insgesamt 7,50 m tiefen Streifen sind bodenständige Alleebäume - Hochstämme, Mindeststammumfang 1820 cm, mindestens ein Baum auf 20 m Frontlänge, mindestens ein Baum pro Grundstück, anzupflanzen. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen sind baumartig gewachsene bodenständige Gehölze, mindestens 2,00/2,20 m hoch, eine Dreiergruppe auf 20 m Frontlänge, mindestens eine Dreiergruppe pro Grundstück, anzupflanzen.

Das Plangebiet wird gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes festgelegt.

Folgender passiver Lärmschutz ist vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung:

liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume muß das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ für Außenwände in Wohnungen, Behälterbegrenzungen u. a. mindestens 40 dB betragen, für Büroläume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Alle nicht gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III bzw. II gem. DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume in Wohnungen, Behälterbegrenzungen u. a. muß das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ für Außenwände mindestens 35 dB betragen, für Büroläume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Sind für Schlafräume schalldämmende Fenster erforderlich, so ist auch eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten **Wasserschutzzone IIIa** der Wasserversorgungsanlage Rheinbogen.

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archaischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschl. Dokumentation) der bei Bodenbewegungen auftretenden archaischen Bodendenkmäler und -beurteile ist zu gewährleisten.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 320 Bl.Nr.1

-Tucherstraße-
Maßstab 1: 1000

Stand der Planunterlage: Oktober 1992

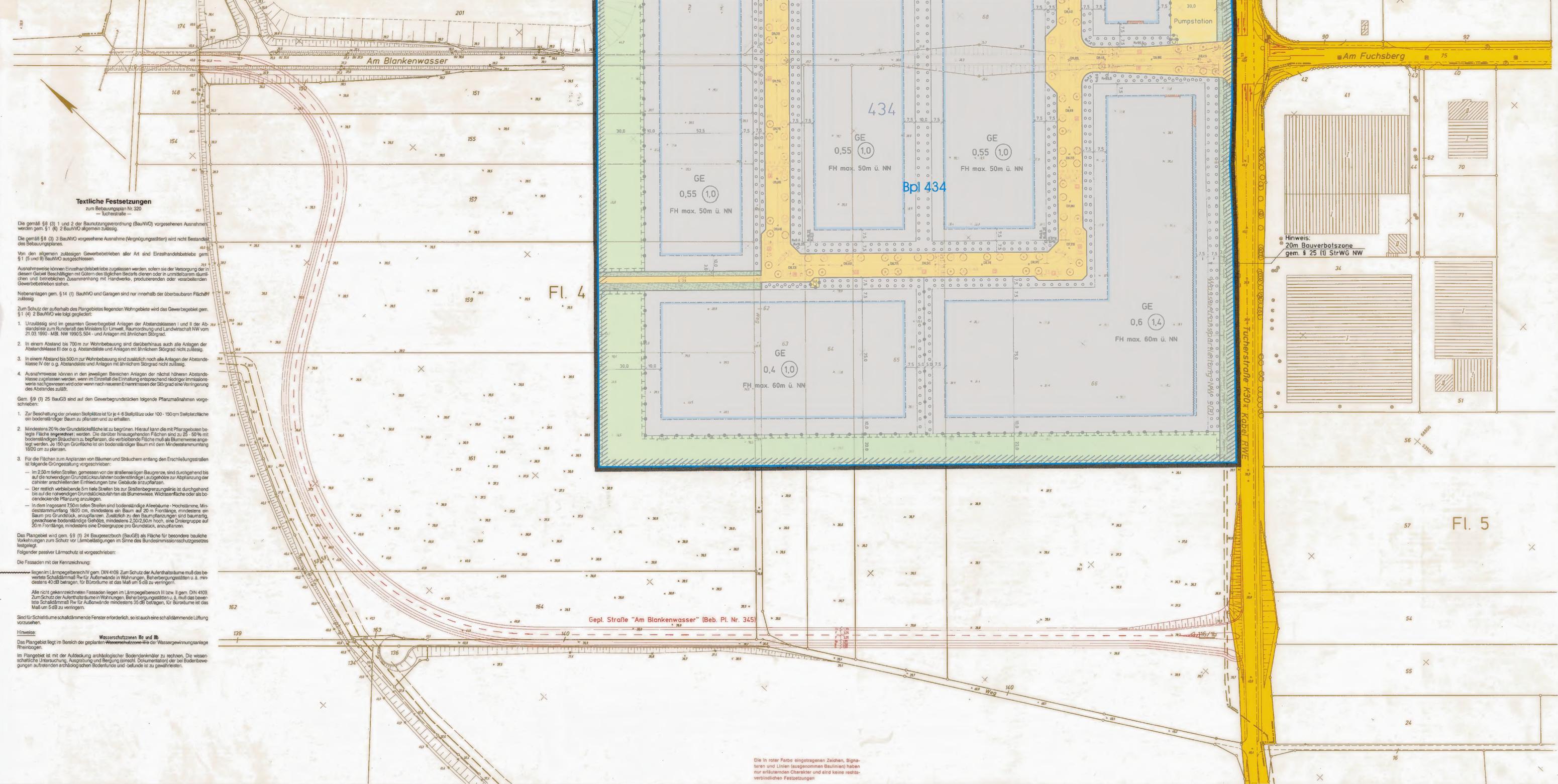
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 12.1986 (BGBl. I S. 2253) der BauNVO vom 21.03.1990 (BGBl. I S. 132) in Verbindung mit der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 54) der Bauordnung NW § 91.

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 27.11.1993
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Angestellt: Vermessungsamt Neuss, den 14.12.1992
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Beigeordnete: *[Signature]* Lfd. Vermessungsdiplom: *[Signature]*

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude</p> <p>Garage</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Böschung</p> <p>Baum</p> <p>Latrine</p> <p>Höhen über NN</p> <p>Kanalschacht</p>	<p>WOHNBAUGEBIETE</p> <p>WS - Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WR - Reines Wohngebiet</p> <p>WR - Altfamilien Wohngebiet</p> <p>WB - Wohngebiet mit besonderem Wert</p> <p>GEWERBLICHE BAUGEBIETE</p> <p>GE - Gewerbegebiet</p> <p>GI - Industriegebiet</p> <p>GEMISCHTE BAUGEBIETE</p> <p>MD - Mischgebiet</p> <p>MK - Mischgebiet</p> <p>SOMERBAUGEBIETE</p> <p>SO - Sondergebiet, die der Erhaltung dienen (z.B. Natur)</p> <p>SO - Sonstige Sondergebiete (z.B. Natur)</p>	<p>III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>III/V - Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze</p> <p>III - Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>0,4 - Grundflächenzahl (GFZ)</p> <p>0,5 - Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>1,3 - Baumstammumfang (BMZ)</p>	<p>o - offene Bauweise</p> <p>g - geschlossene Bauweise</p> <p>b - besondere Bauweise (siehe Text)</p> <p>TH - Traufhöhe (Höchstgrenze)</p> <p>FH - Firsthöhe (Höchstgrenze)</p> <p>OK - Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</p> <p>LH - Lichte Höhe der Durchfahrt</p>	<p>ID - ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss</p> <p>FD - Flachdach</p> <p>SD - Satteldach</p> <p>PD - Pultdach</p> <p>45° - Dachneigung (neuen)</p> <p>← - Freitrichtung</p> <p>→ - Art der Einriedung (Vorgärten)</p> <p>— (mit Text) - Mauer</p>	<p>STRAßENVERKEHRSLÄCHE</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Gehweg</p> <p>Radweg</p> <p>Straßengrün</p> <p>Straßenbegrenzungslinien</p> <p>Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt</p> <p>Straßenhöhen, geplant</p> <p>Ein- und Ausfahrten</p>	<p>GEMEINDEANLAGEN</p> <p>Kirche</p> <p>Schule</p> <p>Kindergarten</p> <p>Schutzraum</p> <p>Post</p>	<p>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</p> <p>Spießplatz</p> <p>Parkanlage</p> <p>Frachter</p> <p>Sportplatz</p> <p>FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</p> <p>FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT</p>	<p>Planbegrenzung</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Garagen</p> <p>Stellplätze</p> <p>Talgaragen</p> <p>Höhe für besondere Vorkehrungen</p> <p>Lärmschutzwand (gemäß § 12 BauGB)</p> <p>Lärmschutzwand (gemäß § 12 BauGB)</p>	<p>Landchaftsschutzgebiet</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Fläche für Bahnanlagen</p> <p>Hochspannungstrassen mit Schutzstreifen</p> <p>Planfeststellung nach dem FStB. G.</p> <p>SAN - Sanierungsgebiet</p> <p>Sanierungsgebiet</p> <p>Eintragung, die dem Denkmalschutz unterliegt</p> <p>zu beseitigende Gebäude</p>



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 320
Tucherstraße

Die gemäß § 8 (3) 1 und 2 der Bauordnung (BauVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 2 BauVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 8 (3) 3 BauVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und § 9 BauVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerk-, produzierenden oder versiebenden Gewerbebetrieben stehen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gem. § 1 (4) 2 BauVO wie folgt gegliedert:

- Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen der Abstandsclassen I und II der Abstandsliste zum Bundesamt für Umwelt, Raumordnung und Landschaftsplanung vom 21.03.1990 - MBl. NW 1990 S. 504 - und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
- In einem Abstand bis 700 m zur Wohnbebauung sind darüberhinaus auch alle Anlagen der Abstandsclassen III der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
- In einem Abstand bis 500 m zur Wohnbebauung sind zusätzlich noch alle Anlagen der Abstandsclassen IV der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
- Ausnahmsweise können in den jeweiligen Bereichen Anlagen der nächst höheren Abstandsclassen zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechender Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuem Erkenntnisstand der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zuläßt.

Gem. § 9 (1) 25 BauGB sind auf den Gewerbegrundstücken folgende Pflichtenmaßnahmen vorgeschrieben:

- Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 4-6 Stellplätze oder 100-150 qm Stellplatzfläche ein bodenständiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierfür kann die mit Pflanzgeboten belegte Fläche angewendet werden. Die darüber hinausgehenden Flächen sind zu 25-50% mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen, die verbindliche Fläche muß als Blumenwiese angelegt werden. Je 150 qm Grünfläche ist ein bodenständiger Baum mit dem Mindeststammumfang 18/20 cm zu pflanzen.
- Für die Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern entlang den Erschließungsstraßen ist folgende GröÑenstaffelung vorgeschrieben:
 - Im 2,50 m tiefen Streifen, gemessen von der straßenleigen Baugrenze, sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstücksflächen bodenständige Laubbäume zur Abplattung der charakteristischen Entwürfen bzw. Gebäude anzupflanzen.
 - Der restlich verbleibende 5 m tiefe Streifen bis zur Straßenbegrenzungslinie ist durchgehend bis auf die notwendigen Grundstücksflächen als Blumenwiese, Wildrasenfläche oder als bodenständige Pflanzung anzulegen.
 - In dem insgesamt 7,50 m tiefen Streifen sind bodenständige Alleebäume - Hochstämme, Mindeststammumfang 18/20 cm, mindestens ein Baum auf 20 m Frontlänge, mindestens ein Baum pro Grundstück, anzupflanzen. Zusätzlich zu den Baumplantagen sind baumartig gewachsene bodenständige Gehölze, mindestens 2,00/2,00 m hoch, eine Dreiergruppe auf 20 m Frontlänge, mindestens eine Dreiergruppe pro Grundstück, anzupflanzen.

Das Plangebiet wird gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche für besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

Folgender passiver Lärmschutz ist vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung:

liegen im Lärmprotektionsbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Außenluftvolumina muß das bewertete Schalldämmmaß für Außenwände in Wohnungen, Betriebsgaragen usw. i. d. mindestens 40 dB betragen, für Bürolräume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Alle nicht gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmprotektionsbereich III bzw. II gem. DIN 4109. Zum Schutz der Außenluftvolumina in Wohnungen, Betriebsgaragen usw. i. d. muß das bewertete Schalldämmmaß für Außenwände mindestens 35 dB betragen, für Bürolräume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Sind für Scheifeln schalldämmende Fenster erforderlich, so ist auch eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzonen in der Wassergewinnungsanlage Rheintoben.

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einrichtl. Dokumentation) der bei Bodenbearbeitungen auftretenden archäologischen Bodendenkmäler und -funde ist zu gewährleisten.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 320 Blnr.3

-Tucherstraße-

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlagen: Oktober 1992

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der Bauordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 38) und in Verbindung mit der Planzeichnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38) und der Bauordnung, NW § 1.

Für den Entwurf: Stadtkomm. Neuss, den 25.2.1993

Angelauftrag: Vermessungsamt Neuss, den 14.12.1992

Lfd. Vermessungsprotokoll

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet gültigen Festsetzungen außer Kraft. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Tabelle des Bebauungsplanes Nr. 320

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude</p> <p>Garage</p> <p>Baum</p> <p>Laubholz</p> <p>Nadelholz</p> <p>Kanalisation</p>	<p>WOHNBAUGEBIETE</p> <p>WS - Kleinstwohngelände</p> <p>WR - Kleinstwohngelände</p> <p>WA - Allgemeines Wohngebiet</p> <p>WB - Besonderes Wohngebiet</p> <p>DEMISSIBILE BAUGEBIETE</p> <p>MD - Dörfergebiet</p> <p>MI - Mischgebiet</p> <p>MK - Kleinstwohngelände</p> <p>GEWERBLICHE BAUGEBIETE</p> <p>GE - Gewerbegebiet</p> <p>GI - Industriegebiet</p> <p>SONDERBAUGEBIETE</p> <p>SO - Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (z.B. Grünanlagen)</p> <p>SI - Sondergebiete (z.B. Grünanlagen)</p>	<p>III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>III/V - Anzahl der Vollgeschosse Mittel- u. Höchstgrenze</p> <p>III/V - Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>0,4 - Grundflächenzahl (GFZ)</p> <p>0,8 - GeschöÙhöhenzahl (GHZ)</p> <p>1,3 - Baumassenzahl (BAZ)</p>	<p>o - offene Bauweise</p> <p>g - geschlossene Bauweise</p> <p>g - besondere Bauweise (siehe Teil 1.1)</p> <p>g - Baugrenzen</p> <p>TH - Traufhöhe (Höchstgrenze)</p> <p>FH - Firsthöhe (Höchstgrenze)</p> <p>OK - Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</p> <p>LH - Lichte Höhe der Durchfahrt</p>	<p>ID - ein als VollgeschöÙ anzurechnendes DachgeschöÙ</p> <p>FD - Flachdach</p> <p>SD - Satteldach</p> <p>PD - Pultdach</p> <p>45° - Dachneigung (steilwärts)</p> <p>45° - Dachneigung (flachwärts)</p> <p>← - Art der Einriedung (Vorgärten)</p> <p>MA - Mauer</p>	<p>STRASSENVERKEHRSLÄCHEN</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Gehweg</p> <p>Rudweg</p> <p>Straßenbahnlinie</p> <p>Strassenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt</p> <p>Strassenbahn, gepasst</p> <p>Ein- und Ausfahrten</p>	<p>FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF</p> <p>Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Schule</p> <p>Schulen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Schutzbauwerk</p> <p>Post</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>	<p>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</p> <p>Spielplatz</p> <p>Parkanlage</p> <p>Friedhof</p> <p>Sportplatz</p> <p>Dauervegetation</p> <p>FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF</p> <p>FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT</p> <p>FLÄCHE FÜR WALD</p>	<p>Planbegrenzung</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>500m Entfernungslinie zum nächstliegenden Wohngebiet</p> <p>Abgrenzung von Hochspannungsleitungen</p> <p>Lärmschutzwand</p> <p>Lärmschutzwand (Steinbau)</p> <p>FLÄCHE FÜR BESONDERE VERKEHRSMIßLÄCHEN</p> <p>GGA - Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>GGB - Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>GTC - Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>Y - Transformator / CE - Comptactstation</p>	<p>Landesschutzgebiet</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Fläche für Bahnanlagen</p> <p>Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen</p> <p>Planfestsetzung nach dem FStBG</p> <p>FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN</p>
<p>Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur orientierenden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen</p>									
<p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.2.1993 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 25.2.1993 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB am 26.2.1993. Die Auslegung dieses Planes beschloss.</p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(1) BauGB am 26.2.1993 die Auslegung dieses Planes beschlossen.</p> <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.2.1993 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Fassung vom 25.2.1993 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 25.2.1993.</p> <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.2.1993 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p> <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.2.1993 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Fassung vom 25.2.1993 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 25.2.1993.</p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und die baubedingungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 11 BauGB in der Fassung vom 25.2.1993 in der Sitzung beschlossen.</p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in der Durchführung des Anordnungsverfahrens gem. § 11 (3) BauGB und die baubedingungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 11 BauGB in der Sitzung beschlossen.</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB die Wirkung vom 25.2.1993 an.</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB die Wirkung vom 25.2.1993 an.</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB die Wirkung vom 25.2.1993 an.</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB die Wirkung vom 25.2.1993 an.</p>									

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 320
- Tucherstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 11.02.1994 Es gilt die BauNVO 1990

Die gemäß § 8 (3) 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 8 (3) 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gem. § 1 (4) 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

1. Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 - MBl. NW 1990 S. 504 - und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
2. In einem Abstand bis 700m zur Wohnbebauung sind darüber hinaus auch alle Anlagen der Abstandsklasse III der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
3. In einem Abstand bis 500 m zur Wohnbebauung sind zusätzlich noch alle Anlagen der Abstandsklasse IV der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zulässig.
4. 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 neueren Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zuläßt.

Gem. § 9 (1) 25 BauGB sind auf den Gewerbegrundstücken folgende Pflanzmaßnahmen vorgeschrieben:

1. Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 4 - 6 Stellplätze oder 100 -150 qm Stellplatzfläche ein bodenständiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
2. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierauf kann die mit Pflanzgeboten belegte Fläche angerechnet werden. Die darüber hinausgehenden Flächen sind zu 25 - 50% mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen, die verbleibende Fläche muß als Blumenwiese angelegt werden. Je 150qm Grünfläche ist ein bodenständiger Baum mit dem Mindeststammumfang 18/20cm zu pflanzen.
3. Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang den Erschließungsstraßen ist folgende Grüngestaltung vorgeschrieben:
 - Im 2,50 m tiefen Streifen, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze, sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten bodenständige Laubgehölze zur Abpflanzung der dahinter anschließenden Einfriedungen bzw. Gebäude anzupflanzen.

- Der restlich verbleibende 5 m tiefe Streifen bis zur Straßenbegrenzungslinie ist durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten als Blumenwiese, Wildrasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung anzulegen.
- In dem insgesamt 7,50 m tiefen Streifen sind bodenständige Alleebäume - Hochstämme, Mindeststammumfang 18/20 cm, mindestens ein Baum auf 20 m Frontlänge, mindestens ein Baum pro Grundstück, anzupflanzen. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen sind baumartig, gewachsene bodenständige Gehölze, mindestens 2,00/2,50m hoch, eine Dreiergruppe auf 20 m Frontlänge, mindestens eine Dreiergruppe pro Grundstück, anzupflanzen.

Das Plangebiet wird gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

Folgender passiver Lärmschutz ist vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung:



liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände in Wohnungen, Beherbergungsstätten u. ä. mindestens 40 dB betragen, für Büroräume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Alle nicht gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III bzw. II gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen, Beherbergungsstätten u. ä. muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 35 dB betragen, für Büroräume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Sind für Schlafräume schalldämmende Fenster erforderlich, so ist auch eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutz-zonen IIIa und IIIb der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschl. Dokumentation) der bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde ist zu gewährleisten.