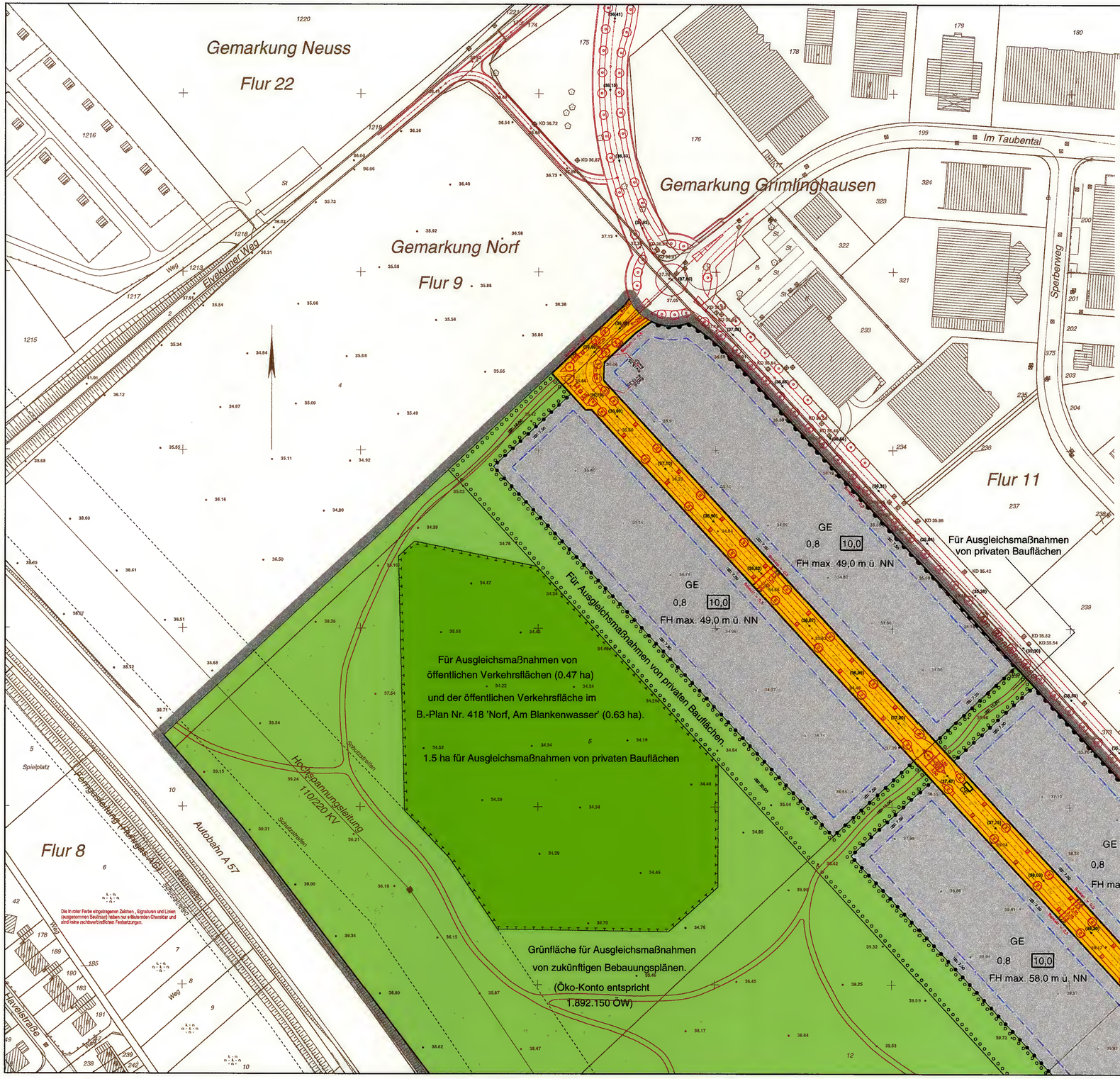


2. Planfassung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 421 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

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 13.04.2000 (GV NW S. 256).

- Gewerbegebiet / Am Blankenwasser -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: November 2000

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 des Bebauungsplanes Nr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 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 und der Einzelhandel von untergeordneter Bedeutung ist.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind die Gewerbegrundstücke soweit aufzufüllen oder abzutragen, daß sie die Höhenlage der geplanten, angrenzenden Straßen übernehmen.

3. Immissionsschutz

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

- Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen nach 4. BImSch, Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW 1998 S. 744) und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
- Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neueren Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstands zuläßt.

4. Ökologie

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

Öffentliche Flächen

Im öffentlichen Straßenraum sind min. 55 großkronige Eschen-Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 / 20 cm zu pflanzen.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist standortgerecht wie folgt zu bepflanzen:
- je 2 qm ein Strauch,
- je 200 qm 2 Heister II. Ordnung von 200 - 250 cm Höhe,
- und je 250 qm 1 Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung 18 / 20 cm Stammumfang.

Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführt.

In der Öffentlichen Grünfläche ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu einem Röhricht- und Verlandungskomplex mit Pflanzen der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans auszubilden.
Die restliche Grünfläche ist großflächig in Wildkrautrasen mit eingestreuten Gehölzinseln umzuwandeln.
Die notwendigen Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Private Gewerbeflächen

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Hiervon ist min. ein Viertel mit Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführt.

Je 150 qm begrünter Fläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen. Pro Grundstück sind min. 2 Bäume zu pflanzen.
Entlang der Straßen sind die Grundstücke bis auf die Zu- und Ausfahrten in einer Tiefe von min. 7,50 m dauerhaft zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 m Straßenfront ist min. 1 Baum I. Ordnung als Stammbusch / Hochstamm mit min. 18 / 20 cm Stammumfang oder 2 Heister II. Ordnung von 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.
Fassaden mit einer tor- und fensterlosen Fläche ab 100 qm sind mit Rank-, Kletter- oder Schlinggewächsen dauerhaft zu begrünen. Einfriedungen sind ebenfalls zu beranken oder durch Strauchpflanzungen zu begrünen. Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 4 Stellplätze bzw. 100 qm befestigter Fläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen.

Vorläufig nicht genutzte Grundstücksflächen (Reserveflächen) sind mit Rasen oder Wildwiese bis zum Eintritt der Nutzung zu begrünen. Eine Kompensation bei späterer Nutzung entfällt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zu versickern. Schachtversickerungen sind nicht gestattet.

Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone III b 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 ist zu gewährleisten.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40.51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- 135
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 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)
- SO Sondergebiegebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 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
- ED nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- (43,27) Straßenhöhen, geplant
- 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
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche f.d. Landwirtschaft
- Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GBa Gemeinschaftsgaragen
- GBs Gemeinschaftsstellplätze
- Tg Tiefgaragen
- Cp Carport
- Na Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Fläche für Bahnanlagen
- Grenze für Landschaftsschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den
Der Bürgermeister
IV. I.A.
Fachbereichsleiter Ltd. Bauoberdirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 7.8.2001
Der Bürgermeister
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 7.8.2001
Der Bürgermeister
I.V. I.A.
Fachbereichsleiter Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §3(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom ... aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am ... bekanntgemacht. ... erfolgt.
Neuss, den ...
Der Bürgermeister

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

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

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

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom ... geändert worden. Die Änderungen sind in roter Farbe eingetragen.
Neuss, den 25.8.2001
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 § 9(8) BauGB i.V.m. § 7 und § 41 GO NW am 27.6.2001 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 25.8.2001
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 30.8.2001 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 25.8.2001
Der Bürgermeister

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

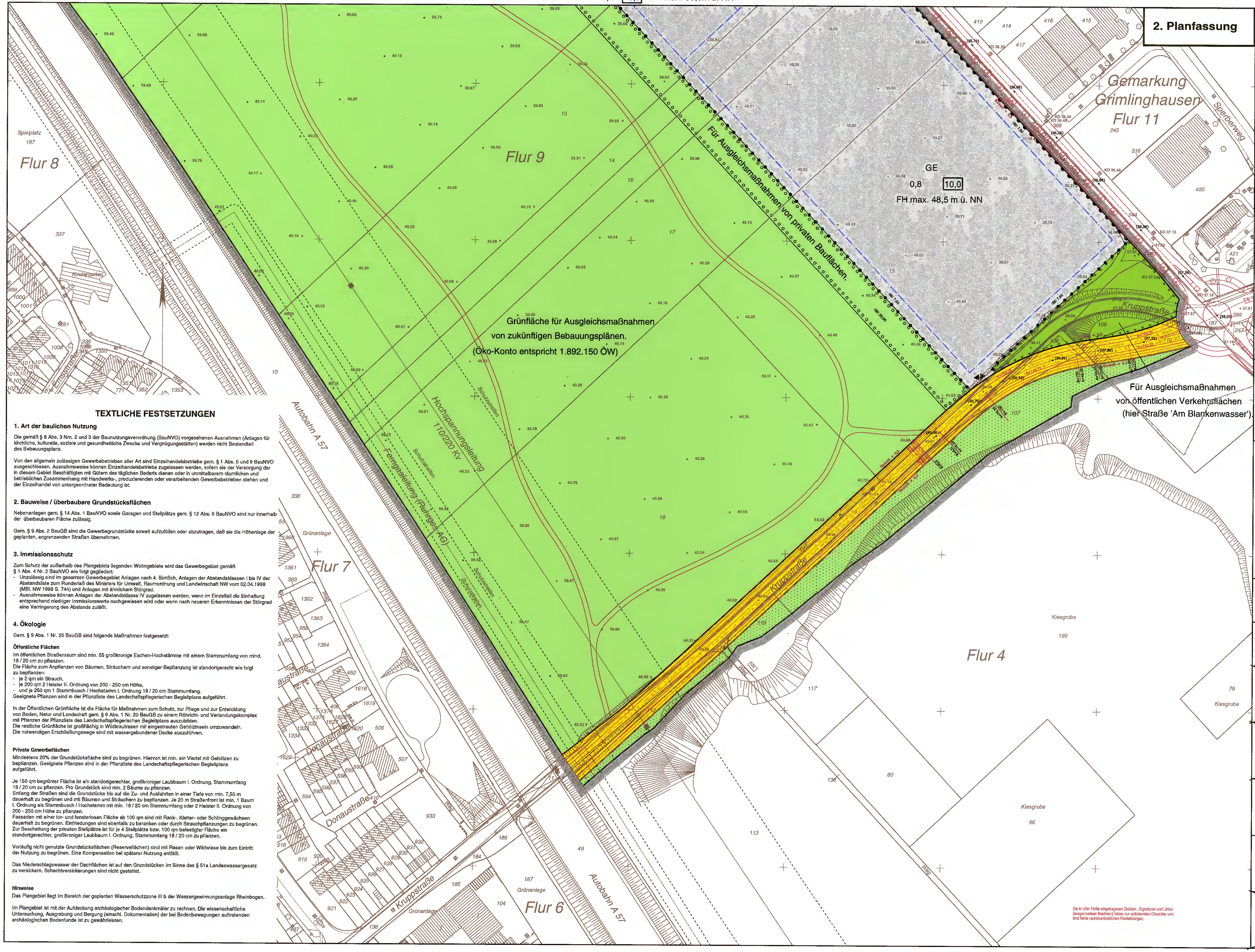
Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom ... am ... ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den ...
Der Bürgermeister

421 Bl.1 2. PL

GE 0,8 10,0 FH max. 58,0m ü. NN

Anschluß Blatt 1

2. Planfassung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 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 und der Einzelhandel von untergeordneter Bedeutung ist.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind die Gewerbegrundstücke soweit aufzufüllen oder abzutragen, daß sie die Höhenlage der geplanten, angrenzenden Straßen übernehmen.

3. Immissionsschutz

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:
- Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen nach 4. BimSch, Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW 1998 S. 744) und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
- Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neueren Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstands zuläßt.

4. Ökologie

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

Öffentliche Flächen

Im öffentlichen Straßenraum sind min. 55 großkronige Eschen-Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 / 20 cm zu pflanzen.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist standortgerecht wie folgt zu bepflanzen:
- je 2 qm ein Strauch,
- je 200 qm 2 Heister II. Ordnung von 200 - 250 cm Höhe,
- und je 250 qm 1 Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung 18 / 20 cm Stammumfang.

Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführt.

In der Öffentlichen Grünfläche ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu einem Röhricht- und Verlandungskomplex mit Pflanzen der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans auszubilden.
Die restliche Grünfläche ist großflächig in Wildkrautrasen mit eingestreuten Gehölzinseln umzuwandeln.
Die notwendigen Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Private Gewerbeflächen

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Hiervon ist min. ein Viertel mit Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführt.

Je 150 qm begrünter Fläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen. Pro Grundstück sind min. 2 Bäume zu pflanzen.
Entlang der Straßen sind die Grundstücke bis auf die Zu- und Ausfahrten in einer Tiefe von min. 7,50 m dauerhaft zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 m Straßenfront ist min. 1 Baum I. Ordnung als Stammbusch / Hochstamm mit min. 18 / 20 cm Stammumfang oder 2 Heister II. Ordnung von 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.
Fassaden mit einer tor- und fensterlosen Fläche ab 100 qm sind mit Rank-, Kletter- oder Schlinggewächsen dauerhaft zu begrünen. Einfriedungen sind ebenfalls zu beranken oder durch Strauchpflanzungen zu begrünen.
Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 4 Stellplätze bzw. 100 qm befestigter Fläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen.

Vorläufig nicht genutzte Grundstücksflächen (Reserveflächen) sind mit Rasen oder Wildwiese bis zum Eintritt der Nutzung zu begrünen. Eine Kompensation bei späterer Nutzung entfällt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zu versickern. Schachtversickerungen sind nicht gestattet.

Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone III b 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 ist zu gewährleisten.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 421 Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

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 13.04.2000 (GV NW S. 256).

- Gewerbegebiet / Am Blankenwasser -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: November 2000

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 des Bebauungsplanes Nr.

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)
S Sonderbaugebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 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
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach
45° Dachneigung
Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkfläche
Straßengrün
Straßenbegrenzungslinie
(43.27) Straßenhöhen, geplant
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
Parkanlage
Friedhof
Sportplatz
Fläche für die Landwirtschaft
Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

Plangebietsgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ga Garagen
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
TGa Tiefgaragen
Cp Carport
Na Nebenanlagen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bäume zu pflanzen
Bäume zu erhalten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fläche für Bahnanlagen
Grenze für Landschaftsschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen
CE Compakteinheit
Elektrizität
Fernwärme
Wasser
Abfall
Abwasser
Ablagerung

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den
Der Bürgermeister
i.V. i.A.
Fachbereichsleiter Ltd. Baudirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 7.2.2001
Der Bürgermeister
i.V. i.A.
Fachbereichsleiter ~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 7.2.2001
Der Bürgermeister
i.A.
~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

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

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

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

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

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.6.2001 geändert worden. ~~Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.~~
Neuss, den 25.8.2001
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 29.6.2001 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 25.8.2001
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 20.8.2001 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 25.8.2001
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe 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

421 Bl.2 2.PL

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 421
- Gewerbegebiet / Am Blankenwasser -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 20.08.2001* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 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 und der Einzelhandel von untergeordneter Bedeutung ist.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind die Gewerbegrundstücke soweit aufzufüllen oder abzutragen, daß sie die Höhenlage der geplanten, angrenzenden Straßen übernehmen.

3. Immissionsschutz

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:
- Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen nach 4. BImSch, Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBI. NW 1998 S. 744) und Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
- Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neueren Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstands zuläßt.

4. Ökologie

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

Öffentliche Flächen

Im öffentlichen Straßenraum sind min. 55 großkronige Eschen-Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 / 20 cm zu pflanzen.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist standortgerecht wie folgt zu bepflanzen:
- - je 2 qm ein Strauch,
- - je 200 qm 2 Heister II. Ordnung von 200 - 250 cm Höhe,
- - und je 250 qm 1 Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung 18 / 20 cm Stammumfang.

Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführt.

In der Öffentlichen Grünfläche ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu einem Röhricht- und Verlandungskomplex mit Pflanzen der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans auszubilden.
Die restliche Grünfläche ist großflächig in Wildkrautrasen mit eingestreuten Gehölzinseln umzuwandeln. Die notwendigen Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Private Gewerbeflächen

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Hiervon ist min. ein Viertel mit Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführt.

Je 150 qm begrünter Fläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen. Pro Grundstück sind min. 2 Bäume zu pflanzen.
Entlang der Straßen sind die Grundstücke bis auf die Zu- und Ausfahrten in einer Tiefe von min. 7,50 m dauerhaft zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 m Straßenfront ist min. 1 Baum I. Ordnung als Stammbusch / Hochstamm mit min. 18 / 20 cm Stammumfang oder 2 Heister II. Ordnung von 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.
Fassaden mit einer tor- und fensterlosen Fläche ab 100 qm sind mit Rank-, Kletter- oder Schlinggewächsen dauerhaft zu begrünen. Einfriedungen sind ebenfalls zu beranken oder durch Strauchpflanzungen zu begrünen. Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 4 Stellplätze bzw. 100 qm befestigter Fläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen.

Vorläufig nicht genutzte Grundstücksflächen (Reserveflächen) sind mit Rasen oder Wildwiese bis zum Eintritt der Nutzung zu begrünen. Eine Kompensation bei späterer Nutzung entfällt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz zu versickern. Schachtversickerungen sind nicht gestattet.

Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone III b 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 ist zu gewährleisten.