



Bebauungsplan Nr. 427

- Bataverstraße / Gladbacher Straße - Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Dezember 2003

Mit dem Haupttext dieses Bebauungsplanes sind die entsprechenden Fassungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufgeführt. Es gelten insbesondere auf Kauf, die entsprechenden Teile der Bebauungspläne Nr. 372, 114, u. 181.

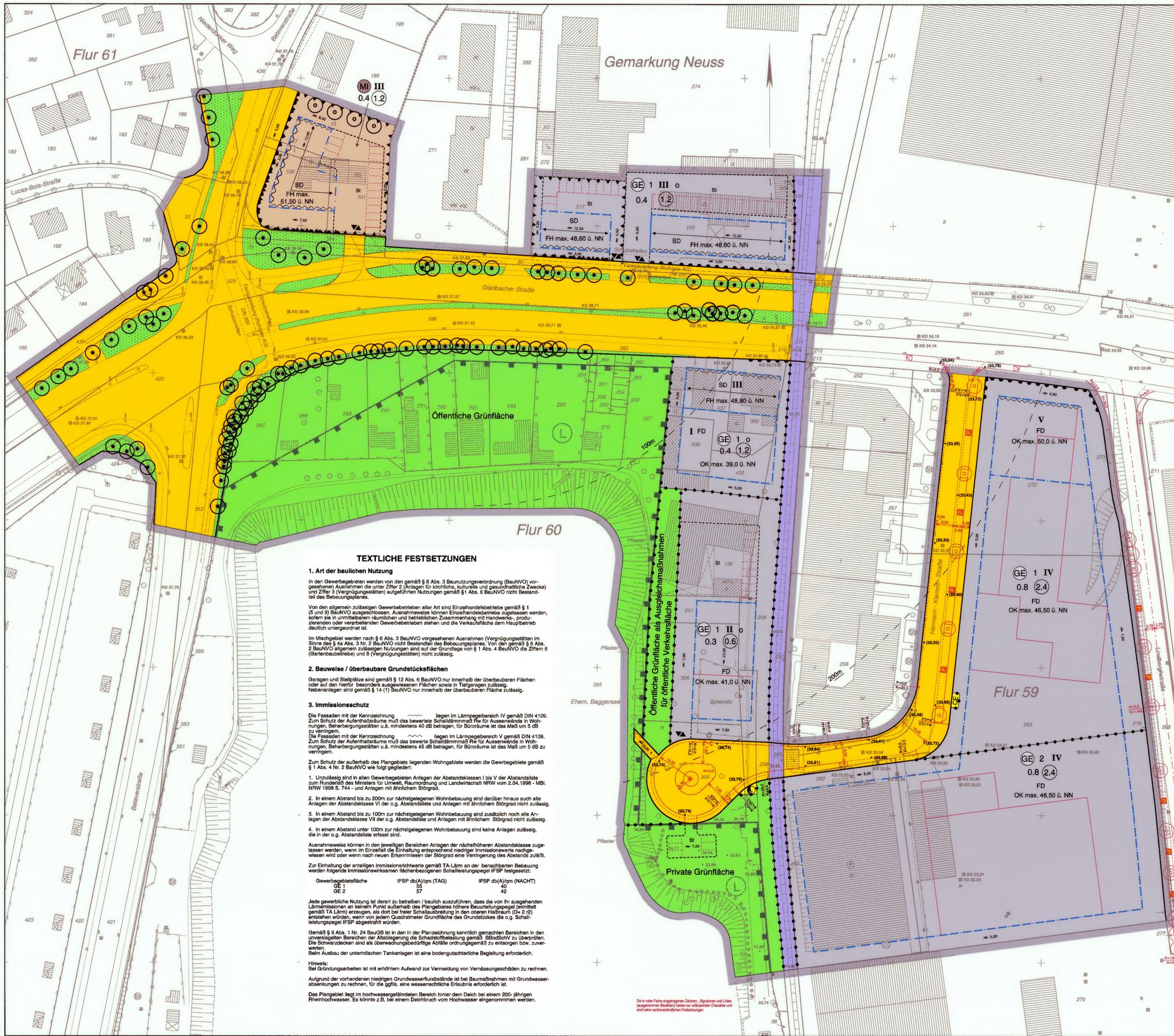
| BESTANDSANGABEN | ART DER BAULICHEN NUTZUNG |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Wohngebäude | Kleinwohngebiet (§ 5 Bau-NVO) |
| Wirtschaftsgebäude | Reines Wohngebiet (§ 3 Bau-NVO) |
| Garage | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau-NVO) |
| IV Anzahl der Vollgeschosse | Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau-NVO) |
| Bauweise | Dorfgebiet (§ 5 Bau-NVO) |
| Strom | Mischgebiet (§ 6 Bau-NVO) |
| Latrine | Gewerbegebiet (§ 8 Bau-NVO) |
| Kanaldeckel | |
| Kontingenz | |
| Gemarkungsgrenze | |
| Flurgrenze | |
| Flurstücksgrenze | |
| Flurstücknummer | |
| Nutzungsartengrenze | |
| Zaun | |
| Hecke | |
| Mauer | |

| MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE | BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN |
|--|---|--------------------------|
| 0.4 Grundflächenzahl (GFZ) | o offene Bauweise | FD Flachdach |
| 0.4 Geschlossenheit (GFZ) | o geschlossene Bauweise | SD Satteldach |
| 0.05 Baumesszahl | o nur Einzelhäuser zulässig | PD Pultdach |
| V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | o nur Doppelhäuser zulässig | WD Walmdach |
| III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze | o nur Hausgruppen zulässig | 48° Dachneigung |
| IV Zahl der Vollgeschosse zuliegend | o nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig | → Fächrichtung |
| TH Traufhöhe (Höchstgrenze) | o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| Fl Fließhöhe (Höchstgrenze) | | |
| LH Lichte Höhe der Durchfahrt | | |
| OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) | | |

| VERKEHRSFLÄCHEN | FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF | GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN |
|-------------------------------|---|-----------------------------|
| Stadtplatz | Fläche für den Gemeinbedarf | Öffentliche Grünfläche |
| Fläche für besondere Zwecke | Kirche | Spielplatz |
| Fläche für öffentliche Zwecke | Kultur | Sportplatz |
| Fläche für öffentliche Zwecke | Kindergarten | Fläche für die Landschaft |
| Fläche für öffentliche Zwecke | Schutzraum | Fläche für Wald |
| Fläche für öffentliche Zwecke | Öffentliche Verwaltung | |
| Fläche für öffentliche Zwecke | Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen | |

| SONSTIGE PLANZEICHEN | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Planbegrenzung | Wasserfläche |
| Abgrenzung unterirdischer Nutzung | Fläche für Behälteranlagen |
| Stegan | Landschutzsicherheitsgebiet |
| Schallwelle | Grenze für Landschaftsschutzgebiet |
| Gemeinschaftsplatz | Fläche für Versorgungsanlagen |
| Tiefgarage | GE Kompostentwert |
| Carport | GE Elektrizität |
| Nebenanlagen | GE Fernwärme |
| | GE Wasser |
| | GE Abfall |
| | GE Abwasser |
| | GE Abtragung |

| | |
|---|---|
| <p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 28.6.2004 Der Bürgermeister U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> | <p>Die Übermittlung der Bebauungspläne mit den Liegenschaftskarten und der Originalität sowie die geometrische Einseitigkeit der abstrahierten Planung werden bescheinigt. Neuss, den 28.6.2004 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> |
| <p>Angemeldet: Vermessungsamt Neuss, den 28.6.2004 Der Bürgermeister U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> | <p>Die öffentliche Darlegung und Änderung von Bebauungsplänen erfolgt gemäß § 3(1) BauNVO im Zeitraum vom 13.07.2002 bis zum 06.12.2002. Neuss, den 06.06.01 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> |
| <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Anträge gemäß § 3(3) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 07.04.2004 gefasst worden. Die Aufhebung wurde am 13.07.01 erteilt. Neuss, den 06.06.01 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> | <p>Die öffentliche Darlegung und Änderung von Bebauungsplänen erfolgt gemäß § 3(1) BauNVO im Zeitraum vom 13.07.2002 bis zum 06.12.2002. Neuss, den 06.06.01 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> |
| <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Anträge gemäß § 3(3) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 07.04.2004 gefasst worden. Die Aufhebung wurde am 13.07.01 erteilt. Neuss, den 05.04.04 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> | <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.04.2004 hat der Rat der Stadt Neuss gemäß § 3(3) BauNVO in der Sitzung vom 13.04.04 als Satzungsbeschluss beschlossen. Neuss, den 19.05.04 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> |
| <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Anträge gemäß § 3(3) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 07.04.2004 gefasst worden. Die Aufhebung wurde am 13.07.01 erteilt. Neuss, den 16.07.2004 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> | <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.04.2004 hat der Rat der Stadt Neuss gemäß § 3(3) BauNVO in der Sitzung vom 13.04.04 als Satzungsbeschluss beschlossen. Neuss, den 06.07.2004 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> |
| <p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 1(1) BauNVO vorgeschrieben. Neuss, den 16.07.2004 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> | <p>Gemäß § 1(1) BauNVO ist die Genehmigung der Rückmeldung des Rates der Stadt Neuss vom 03.04.2004 als Satzungsbeschluss. Neuss, den 06.07.2004 U. K. (St.) U. K. (St.) U. K. (St.)</p> |



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 In den Gewerbegebieten werden von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen die unter Ziffer 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist.

Im Mischgebiet werden nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO die Ziffern 6 (Gartenbaubetriebe) und 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 Geraden und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Immissionsschutz
 Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß 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.
 Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände in Wohnungen, Beherbergungsstätten u.ä. mindestens 45 dB betragen, für Büroräume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

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

- Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Rundbrief 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 neuem Erkenntnis der Störgrad eine Verringerung des Abstands zulässig ist.

Zur Einhaltung der anteiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten Bebauung werden folgende Immissionsrichtwerte flächenbezogenen Schallleistungspegel ISPL festgesetzt:

| | | |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Gewerbebletfläche | ISPL db(A)/qm (TAG) | ISPL db(A)/qm (NACHT) |
| GE 1 | 55 | 40 |
| GE 2 | 57 | 42 |

Jede gewerbliche Nutzung ist darauf zu achten, dass die von ihr ausgehenden Lärmimmissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungswerte (ermittelt gemäß TA-Lärm) erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in den oberen Halbraum (De 2 R2) entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche des Grundstückes die o.g. Schallleistungspegel ISPL abgestrahlt würden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO ist in den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen in den unversiegelten Bereichen der Altlagern die Schadstoffbelastung gemäß BImSchV zu überprüfen. Die Schadstoffe sind als überwachungsbedürftige Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Beim Ausbau der unterirdischen Tankanlagen ist eine bodengutachterliche Begleitung erforderlich.

Hinweis:
 Bei Gründungsarbeiten ist mit erhöhtem Aufwand zur Vermeidung von Vernässungsschäden zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen niedrigen Grundwasserflurabstände ist bei Baumaßnahmen mit Grundwasserabsenkungen zu rechnen, für die ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich hinter dem Deich bei einem 200-jährigen Rheinhochwasser. Es könnte z.B. bei einem Deichbruch vom Hochwasser eingenommen werden.

Die in dieser Karte eingezeichneten Zeichen, Symbole und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 427 (2. Planfassung)
- Bataverstraße / Gladbacher Straße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.09.2004 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten werden von den gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen die unter Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) und Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist.

Im Mischgebiet werden nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO die Ziffern 6 (Gartenbaubetriebe) und 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.
Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Immissionsschutz

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß 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.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände in Wohnungen, Beherbergungsstätten u.ä. mindestens 45 dB betragen, für Büroräume ist das Maß um 5 dB zu verringern.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete werden die Gewerbegebiete gemäß § 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 darüber hinaus auch 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.

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.

Zur Einhaltung der anteiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten Bebauung werden folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP festgesetzt:

| Gewerbegebietsfläche | IFSP db(A)/qm (TAG) | IFSP db(A)/qm (NACHT) |
|----------------------|---------------------|-----------------------|
| GE1 | 55 | 40 |
| GE2 | 57 | 42 |

Jede gewerbliche Nutzung ist derart zu betreiben / baulich auszuführen, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungspegel (ermittelt gemäß TA Lärm) erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in den oberen Halbraum ($D=2 r^2$) entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche des Grundstückes die o. g. Schalleistungspegel IFSP abgestrahlt würden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen in den unversiegelten Bereichen der Altablagerung die Schadstoffbelastung gemäß BBodSchV zu überprüfen. Die Schwarздеcken sind als überwachungsbedürftige Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Beim Ausbau der unterirdischen Tankanlagen ist eine bodengutachterliche Begleitung erforderlich.

Hinweis:

Bei Gründungsarbeiten ist mit erhöhtem Aufwand zur Vermeidung von Vernässungsschäden zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen niedrigen Grundwasserflurabstände ist bei Baumaßnahmen mit Grundwasserabsenkungen zu rechnen, für die ggfls. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich hinter dem Deich bei einem 200-jährigen Rheinhochwasser. Es könnte z .B. bei einem Deichbruch vom Hochwasser eingenommen werden.