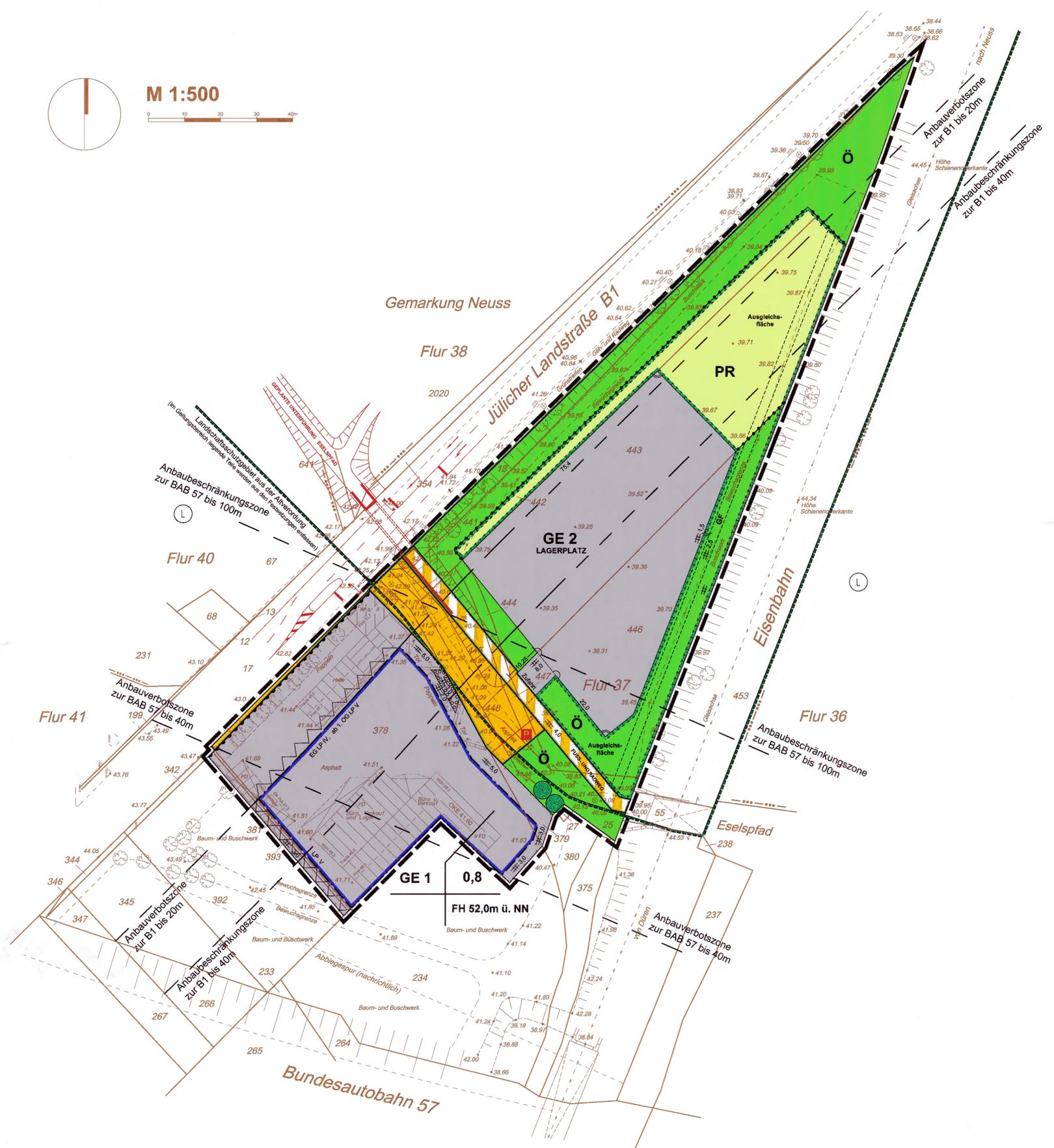


V 433 - STADIONVIERTEL, JÜLICHER LANDSTRASSE / ESELSPFAD, STADT NEUSS



M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
<p>A) Planungsrechtliche Festsetzungen In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 u. § 8 BauNVO) In dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für den Verleih/Verkauf von Baumaschinen, -materialien, Ersatzteilen und Zubehör zulässig. In dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist die Lagerung von gereinigten Baumaschinen und -materialien ohne hydraulische Bauteile zulässig.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO) Gem. § 17 BauNVO dürfen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Die im Plan eingetragene maximale Firsthöhe (FH) ist in Bezug auf NN festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Oberkante Schnittpunkt Dachhaut der Dachflächen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die festgesetzte FH gleich der maximalen Gebäudehöhe.</p> <p>3. Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Das im Plan eingetragene Geh- und Fahrrecht (GF) ist zu Gunsten der Anlieger des Bausträger der Bahntrasse und der Stadt Neuss festgesetzt.</p> <p>4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) In folgenden Bereichen sind bei Gebäudemassnahmen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 zu treffen: - Lärmpegelbereich V gilt für die südliche Bebauungsgrenze und für das Obergeschoss der Bebauungsgrenze, die der Jülicher Landstraße zugewandt ist. - Lärmpegelbereich IV gilt für das Erdgeschoss der Bebauungsgrenze, die der Jülicher Landstraße zugewandt ist. - Die Außenwände der übrigen Gebäude und Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III auszuführen. Die Schalldämmungen müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109/11 89 und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 11/89 richten.</p>	<p>B) Grünordnung, Massnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Grünflächen ist das Abeten und Lagern von Gütern jeglicher Art untersagt.</p> <p>1. Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE 1 sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet.</p> <p>2. Einfriedigungen Einfriedigungen sind nur in Form von ortsgerechten Hecken und Strauchern zulässig. Zäune nur in Kombination mit Hecken oder Bepflanzung zulässig.</p> <p>3. Ausgleichsmaßnahmen Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen: - Die Fläche ist der Sukzession zu übergeben und vorab zu mind. 20 % mit Baum- und Straucharten der potentiellen, natürlichen Vegetation inselartig zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche sind mind. je ein Baum I. und II. Ordnung, Mindestqualität Heister, 150-200 cm hoch, und mind. 15 Sträucher, je 60-120 cm hoch, zu pflanzen. - Längs des Eselspfades ist je 200 m² Fläche mind. ein Baum I. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch mit mind. 16/18 cm Stammdurchmesser der Arten Rotbuche, Stiel- oder Traubeneiche, Winterlinde oder Esche und mind. ein Baum II. Ordnung als Heister von mind. 200 bis 225 cm Höhe der Arten Feldahorn, Eberesche, Hainbuche oder Erle zu pflanzen. Ferner ist hier je 2 m² Fläche mind. ein 80-120 cm hoher Strauch der Arten Roter Hartnagel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Hundrose zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen.</p> <p>4. Versickerung Das auf den Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche oder unmittelbar angrenzend zur Versickerung zu bringen.</p>	<p>C) Sonstige Hinweise</p> <p>Bodendenkmäler Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> <p>Kampfmittelräumdienst Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt vor Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen durchzuführen. Vor Durchführung dieser Probebohrungen, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohriplan zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Bodenschutz Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Geworbener Boden kann ggf. innerhalb der künftigen Pflanzflächen bei entsprechender landschaftlich geformten Aufwühlungen von nicht mehr als 1,50 m Höhe verwendet werden.</p> <p>Sichtflächen an Einmündungen Sichtflächen an der Einfahrt zum GE 2 sind von jeder sich behindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Strassenoberfläche in Strassenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstammige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.</p>

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V433 Stadionviertel, Jülicher Landstraße / Eselspfad

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 408), in Verbindung mit der Planzonverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2004 (GV NRW S. 295) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.2004 (GV NRW S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96)

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlagen: Juli 2003

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

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude		Kreisgrenze
	Wirtschaftsgebäude		Gemarkungsgrenze
	Gärten		Flurgrenze
	Anzahl der Vollgeschosse		Flurstücksgrenze
	Böschung		Flurstücksnummer
	Baum		Nutzungsgrenze (topographisch)
	Verweherschicht		Hecke
	Höhen über NN		Mauer
	Kanaldeckel		

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	GRÜNFLÄCHEN

Flächen für die LANDWIRTSCHAFT + WALD	Flächen für MASSNAHMEN zum SCHUTZ, zur PFLEGE und zur ENTWICKLUNG von NATUR und LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Antragsteller: **Kampmann**
Gustav Kampmann GmbH
Jülicher Landstraße 273 41484 Neuss

Planverfasser: **ISF STADT RAUM PLANUNG**
Meyner Straße 19 42761 Neuss
Tel: 0213/2004 44 60 Fax: 0213/44 44 47
mailto:info@raum.de www.raum.de

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 10.10.2003 genehmigt worden. Die Aufstellung wurde am 10.10.2003 rechtskräftig bekannt gemacht.

Neuss, den 21. MRZ 2006
Der Bürgermeister:

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 05.05.2006 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den 21. MRZ 2006
Der Bürgermeister:

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Änderungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 05.05.2006 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Neuss, den 05. MAI 2006
Der Bürgermeister:

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i. V. mit § 7 und § 41 GO NW am 05.05.2006 rechtskräftig bekannt gemacht.

Neuss, den 05. MAI 2006
Der Bürgermeister:

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 433 VEP
- Stadionviertel, Jülicher Landstraße / Eselspfad -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 24.04.2006* *Es gilt die BauNVO 1990*

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 u. § 8 BauNVO)

In dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für den Verleih/Verkauf von Baumaschinen, -materialien, Ersatzteilen und Zubehör zulässig. In dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist die Lagerung von gereinigten Baumaschinen und -materialien ohne hydraulische Bauteile zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

Gem. § 17 BauNVO dürfen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Die im Plan eingetragene maximale Firsthöhe (FH) ist in Bezug auf NN festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Oberkante Schnittpunkt Dachhaut der Dachflächen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die festgesetzte FH gleich der maximalen Gebäudehöhe.

3 Geh und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das im Plan eingetragene Geh-, und Fahrrecht (GF) ist zu Gunsten der Anlieger des Baulastträgers der Bahntrasse und der Stadt Neuss festgesetzt.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In folgenden Bereichen sind bei Gebäudemaßnahmen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 zu treffen:

- Lärmpegelbereich V gilt für die südliche Bebauungsgrenze und für das Obergeschoss der Bebauungsgrenze, die der Jülicher Landstraße zugewandt ist.
- Lärmpegelbereich IV gilt für das Erdgeschoss der Bebauungsgrenze, die der Jülicher Landstraße zugewandt ist.
- Die Außenteile der übrigen Gebäude und Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III auszuführen.

Die Schalldämmungen müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109/11.89 und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 11.89 richten.

B) Grünordnung , Massnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Grünflächen ist das Abstellen und Lagern von Gütern jeglicher Art untersagt.

1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE1 sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von ortsgerechten Hecken und Sträuchern zulässig. Zäune nur in Kombination mit Hecken oder Berankung zulässig.

3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Fläche ist der Sukzession zu übergeben und vorab zu mind. 20 % mit Baum- und Straucharten der potentiellen, natürlichen Vegetation inselartig zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche sind mind. je ein Baum I. und II. Ordnung, Mindestqualität Heister, 150-200 cm hoch, und mind. 15 Sträucher, je 60-120 cm hoch, zu pflanzen.
- Längs des Eselspfades ist je 200 m² Fläche mind. ein Baum I. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch mit mind. 16/18 cm Stammumfang der Arten Rotbuche, Stiel- oder Traubeneiche, Winterlinde oder Esche und mind. ein Baum II. Ordnung als Heister von mind. 200 bis 225 cm Höhe der Arten Feldahorn, Eberesche, Hainbuche oder Eibe zu pflanzen. Ferner ist hier je 2 m² Fläche mind. ein 80-120 cm hoher Strauch der Arten Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Hundsrose zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

4 Versickerung

Das auf den Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche oder unmittelbar angrenzend zur Versickerung zu bringen.

C) Sonstige Hinweise

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt vor Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen durchzuführen. Vor Durchführung dieser Probebohrungen, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Geworbener Boden kann ggf. innerhalb der künftigen Pflanzflächen bei entsprechend landschaftlich geformten Aufwallungen von nicht mehr als 1,50 m Höhe verwendet werden.

Sichtflächen an Einmündungen

Sichtflächen an der Einfahrt zum GE 2 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Strassenoberfläche in Strassenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.