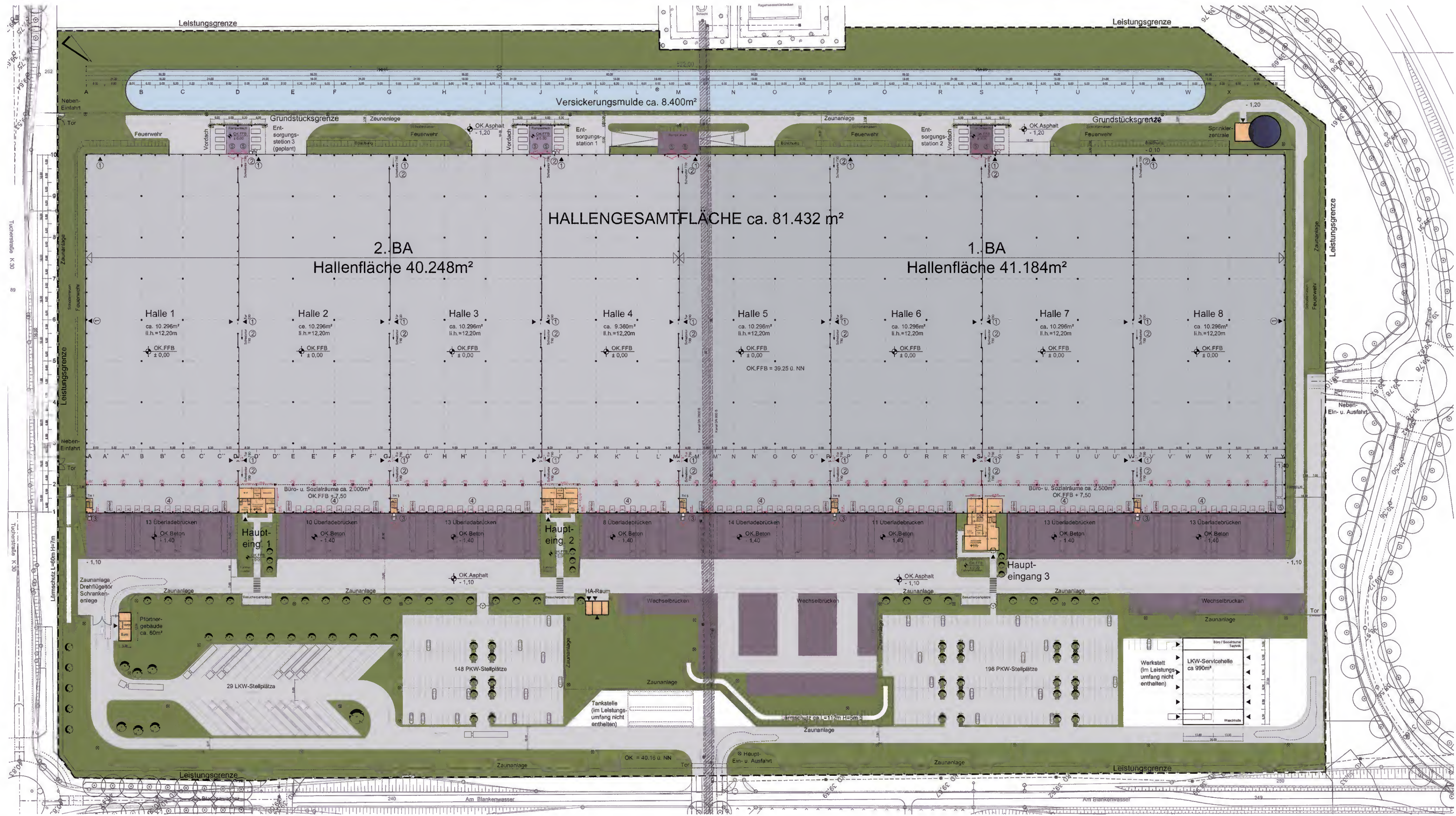
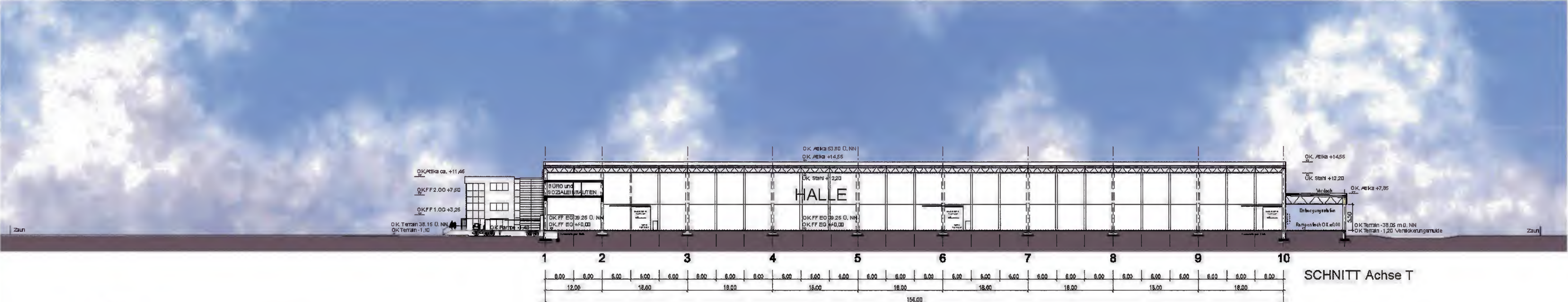
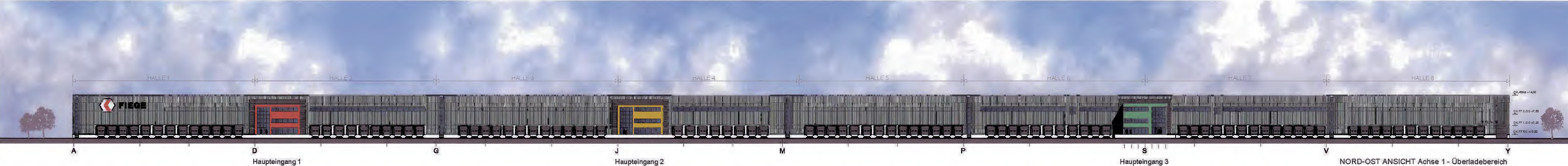




- BESTANDSANGABEN**
- | | | | |
|--|-----------------------------|--|---------------------|
| | Wohngebäude | | Kreisgrenze |
| | Wirtschaftsgebäude | | Gemarkungsgrenze |
| | Garage | | Flurgrenze |
| | IV Anzahl der Vollgeschosse | | Flurstücksgrenze |
| | Böschung | | Flurstücksnummer |
| | Baum | | Nutzungsartengrenze |
| | Laternen | | Zaun |
| | Höhen über NN | | Hecke |
| | Kanaldeckel | | Mauer |

- LEGENDE**
- | | |
|--|---------------------------|
| | Halle |
| | Grünfläche |
| | Beton |
| | Büro / Trhs. |
| | Asphalt |
| | gepl. Baum |
| | gepl. Mastaufstiegleuchte |
| | Leistungsgrenze |

Antragsteller

Fiage Deutschland Stiftung und Co. KG
Joan-Joseph-Fiage-Straße 1
48268 Greven

Vorhaben und Erschließungsplan erarbeitet von:

i.v.c.h.
WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DASL
DARUPPER STRASSE 15 - 48651 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 - FAX (02541) 6088

Konzeptplanung erarbeitet von:

Goldbeck West GmbH
Gustav-Stresemann-Weg 10
48155 Münster

STADT NEUSS

Anlage zum
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. V 434/1
- Uedesheim, Tucherstraße - West -

Maßstab 1 : 1000/500
Stand der Planunterlage September 2007
Mit dem phantotypen dieses Bebauungsplanes sind die entsprechenden Festsetzungen der für den Planungsbereich gültigen Festsetzungen zu befolgen. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Gültigkeit der Festsetzungen Nr. 205 u. 245 u. 251.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 434/1 VEP
- Uedesheim, Tucherstraße - West -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 17.12.2007 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Vorhabenbereich

Die Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird die Art der zulässigen Nutzung auf das konkrete Vorhaben, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag beschrieben ist, eingeschränkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

1.2 Sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB

Im Gewerbegebiet (GE 1 – GE 4) sind die folgenden aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO die Einzelhandelsbetriebe, die Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte sowie private Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 - Nr. 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie nachweislich der Versorgung der in diesem Bebauungsplangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsflächen von untergeordneter Bedeutung sind. Im Bereich der Fläche GE 4 A sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Vorhabensbereich

Bezugshöhe für die innerhalb des Vorhabensbereiches festgesetzten Lärmschutzwälle/wände ist OKFF der geplanten Lagerhalle = 39,25 m ü.NN.

2.2 Sonstige Flächen gem. § 12 (4) BauGB

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

2.3 Abstandsklassen

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

Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklasse I bis III der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998 MBl. NRW 1998 S. 744 und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad. Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt.

2.4 Emissionskontingente

In den jeweiligen Teilgebieten (GE 1 GE 4) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im Folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gewerbegebietsfläche	LEK db(A) TAG	LEK db(A) NACHT
GE 1	62	47
GE 2	62	47
GE 3	62	47
GE 4	62	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

2.5 Lärmpegelbereiche

In den markierten Bereichen liegen die Fassaden in den in der Tabelle verzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.

Markierung	Lärmpegelbereich	Erf. $R_{w,res}$ der Außenbauteile
	IV	35 dB
	V	40 dB

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Mulden- oder Mulden-/Rigolenversickerung zu beseitigen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist an das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen darf nur bis zu einer Höchstmenge von 50l/s*ha, bezogen auf ein 1-jähriges Regenereignis, in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

4.1 Vorhabenbereich

Bezüglich der im folgenden festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächengestaltungen wird auf die Maßnahmendetaillierung (u.a. Artenliste) im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Für die Pflanzgebotsflächen innerhalb des Gewerbegebietes ist folgende Grüngestaltung festgesetzt: Die Flächen sind flächendeckend mit standortgerechten, bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch (mind. 80 cm Höhe) zu pflanzen. Je 250 qm Pflanzfläche bzw. je 20 m Frontbreite sind mindestens ein Baum I. Ordnung (Stammbusch, Mindeststammumfang 18 cm) und zwei Laubbäume II. Ordnung (Heister, mind. 200 cm Höhe) anzupflanzen. Erforderliche Einfriedungen des Grundstücks sind in den Gehölzstreifen so zu integrieren, dass die Einfriedung beidseitig von Gehölzen begrünt ist.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartiges Pflanzmaterial zu ersetzen.

Für die Pflanzgebotsflächen innerhalb der Privaten Grünfläche ist folgende Grüngestaltung festgesetzt:

Die Flächen sind flächendeckend mit standortgerechten, bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch (mind. 80 cm Höhe) zu pflanzen. Je 250 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Baum I. Ordnung (Stammbusch, Mindeststammumfang 18 cm) und je 100 qm Pflanzfläche mindestens zwei Laubbäume II. Ordnung (Heister, mind. 200 cm Höhe) anzupflanzen.

Erforderliche Einfriedungen des Grundstücks sind in den Gehölzstreifen so zu integrieren, dass die Einfriedung beidseitig von Gehölzen begrünt ist.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfall ist durch gleichartiges Pflanzmaterial zu ersetzen.

Die innerhalb der Privaten Grünfläche festgesetzte Niederschlagswasserversickerung ist wie folgt zu gestalten:

Die Böschungen der Versickerungsflächen sind in einem Verhältnis von 1,5 : 1 (Länge zu Höhe) oder flacher auszuformen. In den Uferbereichen sind in (unregelmäßigen) Abständen von ca. 50 m truppweise standortgerechte, bodenständige Gehölze (Sträucher, mind. 80 cm Höhe) anzupflanzen, je Trupp auf einer Fläche von 20 qm 10 Sträucher. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartiges Pflanzmaterial zu ersetzen.

Die nicht bepflanzten Bereiche der Versickerungsflächen sowie deren Umfeld sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, abgesehen von erforderlichen Pflegemaßnahmen.

Zur Beschattung der Stellplatzanlage ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Eingriffe durch private Baumaßnahmen im Bereich der sonstigen Flächen gem. § 12 (4) BauGB

4.2.1 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft anzulegen. Je 250 qm Pflanzfläche ist ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen (mindestens 100-150 cm Höhe). Die Artenliste ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Hierauf kann die mit Pflanzgeboten belegte Fläche angerechnet werden.

Für die Pflanzgebotsflächen entlang den Erschließungsstraßen ist folgende Grüngestaltung festgesetzt:

Im 2,50 m tiefen Streifen, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten, standortgerechte bodenständige Laubgehölze anzupflanzen. Der restliche 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, auf 20 m Frontlänge mindestens ein Baum I. Ordnung, Stammbusch, Mindeststammumfang 18 cm, und zwei Laubbäume II. Ordnung (Heister, mindestens 200 cm Höhe), mindestens jedoch ein Baum pro Grundstück, anzupflanzen.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig.

Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 cm Stellplatzfläche ein standortgerechter bodenständiger Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dächer sind zu mindestens 50 % extensiv (Sedum-Moos-Kraut, Schichtdicke von mindestens 50 cm, Lastannahme 0,5 kN/qm) zu begrünen oder der Ausgleich ist anderweitig auf dem eigenen Grundstück in den o.g. Qualitäten nachzuweisen.

Einfriedungen sind durch Kletter-, Schling- oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

4.3 Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der sonstigen Flächen gem. § 12 (4) BauGB)

4.3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 100 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung, mindestens Stammumfang 18 cm, zu pflanzen.

4.3.2 Ausgleichsfläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Ausführung wie 4.1 "Pflanzgebotsflächen in der privaten Grünfläche").

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude im Vorhabenbereich sind im Farbton „Weißaluminium“ (RAL 9006) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen und Bauteile sind davon abweichende Farbgestaltungen zulässig.

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der Zwischenraum ist wie in 4.2.1 festgelegt zu gestalten.

Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig.

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschreiten. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG sind Werbeanlagen, die in Richtung Autobahn wirken, nicht zulässig.

6. Hinweis

Das nördliche Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage im Rheinbogen. Die Vorgaben der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Im Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

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