

**Textliche Festsetzungen**

**2. Planfassung**

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2009 (BGBl. I S. 2817), der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495), in Verbindung mit der Planungsverordnung (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (BGBl. I S. 35), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.02.2009 (GV NRW S. 285), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2009 (GV NRW S. 130) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.10.2007 (GV NRW S. 285).

**- Furth-Süd, Karl-Arnold-Straße -**

**Maßstab 1 : 1000**

Stand der Planunterlagen: August 2009

Mit dem Intraffieren dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. 149 u. 437.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	Kleinwohngelände (2 BauNVO)
Wirtschaftsgebäude	Reines Wohngebiet (3 BauNVO)
Garage	Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse	Besonderes Wohngebiet (4a BauNVO)
Böschung	Dortgebiet (9 BauNVO)
Baum	Mischgebiet (9 BauNVO)
Lärmschutzwand	Gewerbegebiet (9 BauNVO)
40,01 Höhen über NN	Industriegebiet (9 BauNVO)
Kanaldeckel	Sonstiges Sondergebiet (11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
0.4 Geschütztezone (GZ)	a abweichende Bauweise	FD Flächennutzungsplan
0.5 Geschütztezone (GZ)	g offene Bauweise	SD Siedlungsplan
0.6 Baumessenzahl (BMZ)	g geschlossene Bauweise	PD Pflanzplan
III - V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	△ nur Einzelhäuser zulässig	WD Walmdach
III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	△ nur Doppelhäuser zulässig	40° Dachneigung
VI Zahl der Vollgeschosse zwingend	△ nur Hausgruppen zulässig	Whe Wohnhaus
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	→ Fluchtlinie
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
LH Licht Höhe der Durchfahrt	→ Baulinie	
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	→ Baugrenze	

VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Strassenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	öffentliche Grünfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Küche	Grünhof
Flughafenbereich	Kultur	privater Grünhof
öffentliche Herberge	Kindergarten	Spezialfläche
Strassenbahn	Schutzraum	Fläche für die Landwirtschaft
Strassenbegrenzungslinie	öffentliche Verwaltung	Fläche für Wald
(40,27) Straßenhöhen, gepflastert	Spezialfläche zweckdienliche Gebäude und Einrichtungen	
→ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
→ Einfahrtsbereich		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Flangebietsgrenze	Wasserfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Bahnanlagen
Ortsgrenze	
Stellplätze	
Gemeinschaftsgraben	
Gemeinschaftsstellplätze	
Tiefgaragen	
Carport	
Neberanlagen	
Bäume zu erhalten	
Bäume zu pflanzen	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Fläche für Versorgungsanlagen
CE Kompaktanlage
EE Elektrizität
FW Fernwärme
W Wasser
Abfall
Abwasser
Abklammerung

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 17.05.2010  
 Stadtdirektor, Lfd. Stadtdirektor

Angemeldet: Bürgerämtern und Vermessung Neuss, den 17.05.2010  
 Stadtdirektor, Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 15.09.2006 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 10.11.2007 öffentlich bekanntgemacht.  
 Neuss, den 23. Nov. 2007  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 10(3) BauGB am 14.12.2009 die Ausweisung dieses Planes beschlossen.  
 Neuss, den 21. Dez. 2009  
 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgezeichneten Änderungen gemäß § 46(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 17.06.2010 genehmigt worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.  
 Neuss, den 17. Juni 2010  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(3) BauGB in der Fassung des Beschlusses vom 17.06.2010 als Satzungsplan beschlossen.  
 Neuss, den 17. Juni 2010  
 Der Bürgermeister

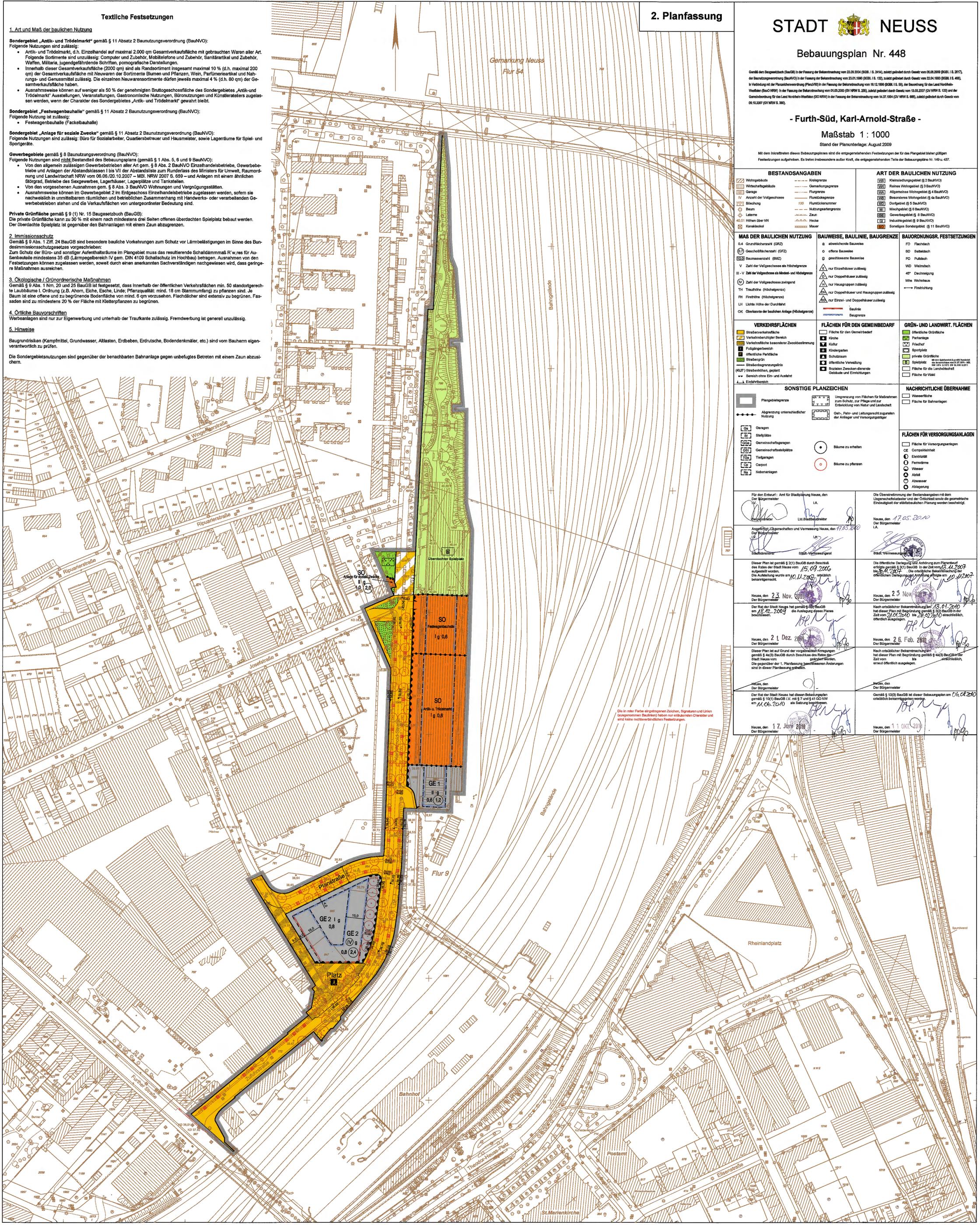
Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 13.11.2007 bis zum 20.11.2007. Die schriftliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung erfolgte am 22.11.2007.  
 Neuss, den 23. Nov. 2007  
 Der Bürgermeister

Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 13.01.2010 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 20.01.2010 bis zum 24.02.2010 öffentlich bekanntgemacht.  
 Neuss, den 26. Feb. 2010  
 Der Bürgermeister

Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 46(3) BauGB den Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung erneuert öffentlich ausgegeben.  
 Neuss, den 17. Juni 2010  
 Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 06.08.2010 ordentlich bekanntgemacht worden.  
 Neuss, den 17. Juni 2010  
 Der Bürgermeister

Die in roter Farbe eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**Sondergebiet „Antik- und Trödelmarkt“** gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO:

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Antik- und Trödelmarkt, d.h. Einzelhandel auf maximal 2.000 qm Gesamtverkaufsfläche mit gebrauchten Waren aller Art. Folgende Sortimente sind unzulässig: Computer und Zubehör, Mobiltelefone und Zubehör, Sanitärartikel und Zubehör, Waffen, Militär-, jugendgefährdende Schriften, pornografische Darstellungen.
- Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche (2000 qm) sind als Randsortiment insgesamt maximal 10 % (d.h. maximal 200 qm) der Gesamtverkaufsfläche mit Neuwaren der Sortimente Blumen und Pflanzen, Wein, Parfümerieartikel und Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Die einzelnen Neuwarensortimente dürfen jeweils maximal 4 % (d.h. 80 qm) der Gesamtverkaufsfläche haben.
- Ausnahmsweise können auf weniger als 50 % der genehmigten Bruttogeschossfläche des Sondergebietes „Antik- und Trödelmarkt“ Ausstellungen, Veranstaltungen, gastronomische Nutzungen, Büronutzungen und Künstlerateliers zugelassen werden, wenn der Charakter des Sondergebietes „Antik- und Trödelmarkt“ gewahrt bleibt.

**Sondergebiet „Festwagenbauhalle“** gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO:

Folgende Nutzung ist zulässig:

- Festwagenbauhalle (Fackelbauhalle)

**Sondergebiet „Anlage für soziale Zwecke“** gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO:

Folgende Nutzungen sind zulässig: Büro für Sozialarbeiter, Quartiersbetreuer und Hausmeister, sowie Lagerräume für Spiel- und Sportgeräte.

**Gewerbegebiete** gemäß § 8 BauNVO:

Folgende Nutzungen sind zulässig (gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandstabelle zum Bundesministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06./20.10.2007 – MBl. NRW 2007 S. 659 – und Anlagen mit einem ähnlichen Standort, Betriebe des Saugwerkes, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen.
- Von den vorgesehenen Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen und Vergnügungsläden.
- Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet 2 im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie nachweislich in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsflächen von untergeordneter Bedeutung sind.

**Private Grünfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB):

Die private Grünfläche kann zu 30 % mit einem nach mindestens drei Seiten offenen überdachten Spielplatz bebaut werden. Der überdachte Spielplatz ist gegenüber den Bahnanlagen mit einem Zaun abzugrenzen.

**2. Immissionsschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Zum Schutz der Büro- und sonstiger Aufenthaltsräume im Plangebiet muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>res für Außenwände mindestens 35 dB (Lärmgegenbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**3. Ökologische / Grünordnerische Maßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen min. 50 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Linde, Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen sind. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Fassaden sind zu mindestens 20 % der Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**4. Örtliche Bauvorschriften**

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und unterhalb der Traufkante zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig.

**5. Hinweise**

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Altlasten, Erdbeben, Erdstöße, Bodenkennlinie, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Die Sondergebietsnutzungen sind gegenüber den benachbarten Bahnanlagen gegen unbefugtes Betreten mit einem Zaun abzugrenzen.

## Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 448 (2. Planfassung)  
- Furth-Süd, Karl-Arnold-Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.08.2010 Es gilt die BauNVO 1990

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**Sondergebiet „Antik- und Trödelmarkt“** gemäß § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Antik- und Trödelmarkt, d.h. Einzelhandel auf maximal 2.000 qm Gesamtverkaufsfläche mit gebrauchten Waren aller Art. Folgende Sortimente sind unzulässig: Computer und Zubehör, Mobiltelefone und Zubehör, Sanitärartikel und Zubehör, Waffen, Militaria, jugendgefährdende Schriften, pornografische Darstellungen.
- Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche (2000 qm) sind als Randsortiment insgesamt maximal 10 % (d.h. maximal 200 qm) der Gesamtverkaufsfläche mit Neuwaren der Sortimente Blumen und Pflanzen, Wein, Parfümerieartikel und Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Die einzelnen Neuwarensortimente dürfen jeweils maximal 4 % (d.h. 80 qm) der Gesamtverkaufsfläche haben.
- Ausnahmsweise können auf weniger als 50 % der genehmigten Bruttogeschossfläche des Sondergebietes „Antik- und Trödelmarkt“ Ausstellungen, Veranstaltungen, Gastronomische Nutzungen, Büronutzungen und Künstlerateliers zugelassen werden, wenn der Charakter des Sondergebietes „Antik- und Trödelmarkt“ gewahrt bleibt.

**Sondergebiet „Festwagenbauhalle“** gemäß § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
Folgende Nutzung ist zulässig:

- Festwagenbauhalle (Fackelbauhalle)

**Sondergebiet „Anlage für soziale Zwecke“** gemäß § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Folgende Nutzungen sind zulässig: Büro für Sozialarbeiter, Quartiersbetreuer und Hausmeister, sowie Lagerräume für Spiel- und Sportgeräte.

**Gewerbegebiete** gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Folgende Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06./20.10.2007 - MBl. NRW 2007 S. 659 - und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad, Betriebe des Sexgewerbes, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen.
- Von den vorgesehenen Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen und Vergnügungstätten.
- Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet 2 im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie nachweislich in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsflächen von untergeordneter Bedeutung sind.

**Private Grünfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB):

Die private Grünfläche kann zu 30 % mit einem nach mindestens drei Seiten offenen überdachten Spielplatz bebaut werden.

Der überdachte Spielplatz ist gegenüber den Bahnanlagen mit einem Zaun abzugrenzen.

## 2. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm-belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:  
Zum Schutz der Büro- und sonstiger Aufenthaltsräume im Plangebiet muss das resultierende Schall-dämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 35 dB (Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schall-schutz im Hochbau) betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 3. Ökologische / Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB ist festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrs-flächen min. 50 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanz-qualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen sind. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Fassaden sind zu mindestens 20 % der Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## 4. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und unterhalb der Traufkante zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig.

## 5. Hinweise

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Altlasten, Erdbeben, Erdbeben, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Die Sondergebietsnutzungen sind gegenüber der benachbarten Bahnanlage gegen unbefugtes Betreten mit einem Zaun abzusichern.