Gemarkung Büderich
Flur 52

Gemarkung Neuss
Flur 69

Flur 35

Flur 34

Flur 46

Flur 70

Flur 47

Stadtgebiet Düsseldorf

A 52 Mönchengladbach - Düsseldorf

Hessenweg

Römerstraße

Weg

Hundeplatz

Planstraße

Bataverstraße

Ausgleichsfläche für Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsfläche für Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ortsrandbegrünung, Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen

Hinweis:
40m Anbauverbotszone
gem. § 9 (1) FStrG

Hinweis:
100m Zustimmungszone
gem. § 9 (2) FStrG

Hinweis:
40m Anbauverbotszone
gem. § 9 (1) FStrG

Hinweis:
100m Zustimmungszone
gem. § 9 (2) FStrG

GE 1
GRZ 0,7
OK max. 12,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 2
GRZ 0,7
OK max. 15,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 3
GRZ 0,7
OK max. 20,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 4
GRZ 0,7
OK max. 20,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 5A
GRZ 0,7
OK max. 15 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 5B
GRZ 0,7
OK max. 15,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 6A
GRZ 0,7
OK max. 15,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 6B
GRZ 0,7
OK max. 15,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 7
GRZ 0,7
OK max. 12,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

GE 8
GRZ 0,7
OK max. 8,0 m ü. Straßenoberkante Bataverstraße

Schutzstreifen
Hochspannungsfreileitung 110 KV
Schutzstreifen

Bezugslinie Wohngebiet B-Plan Nr. 452

Loercher Abzugsgraben

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

2. Planfassung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 458

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863/975) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271).

- Vogelsang, Gewerbegebiet Bataverstraße -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: Dezember 2010

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: 62 .

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 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- [10.0] Baumassenzahl (BMZ)
- 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 (Hochstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- a abweichende Bauweise
- 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
- Whs Wohnhaus
- Firstrichtung
- Schallschutzwand

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- (43,27) Straßenhöhen, geplant

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
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- private Grünfläche
- Spielplatz (Mit dem Spielbereich B gemäß Runderlaß des Innenministers vom 18.07.1974 – MBl. NW 1974 S.1972 SMI BI. NW S.2311)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Lärmpegelbereich VI
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich IV
- siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2.3
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neuss
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Methan, Mineralöl, PAK)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerungen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Im Gewerbegebiet 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 sind die Einzelhandelsbetriebe, die Speditionsbetriebe, die Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte sowie Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen ausgeschlossen.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 - Nr. 3 wie die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Diese Höhe darf im Einzelfall durch technische Aufbauten um maximal 3 m überschritten werden.

Gemäß § 9 (2) Baugesetzbuch (BauGB) (Aufschiebende Bedingung) können die Flächen GE3, GE6A, GE6B, GE7 und GE8 erst bebaut und genutzt werden, wenn die Bataverstraße und die Kreuzung Bataverstraße / Gladbacherstraße verkehrsgerecht ausgebaut sind.

2. Immissionsschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB bzw. § 1 Abs 4 BauNVO sind besondere bauliche Vorkehrungen, Maßnahmen und Gliederungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

2.1 Abstandsklassen gemäß Abstandsliste NRW
Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:
In den GE 3, 4, 5A, 5B, 6A, 7 und 8 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
In den GE 1, 2 und 6 B sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
In den GE 1, 2 und 6B sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von Ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

2.2 Emissionskontingente gemäß DIN 45691
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegeben Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Gewerbegebietsfläche	LEK db(A) TAG	LEK db(A) NACHT
GE 1	58	43
GE 2	58	43
GE 3	53	38
GE 4	53	38
GE 5A	genehmigter Bestand	
GE 5B	52	37
GE 6A	53	38
GE 6B	56	41
GE 7	58	43
GE 8	58	43

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 10 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

2.3 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
In den markierten Bereichen liegen die Fassaden in den in der Tabelle verzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume (Büros, etc.) muss das resultierende Schalldämmmaß Rw,res für Außenbauteile mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.

Markierung	Lärmpegelbereich	Erf. Rw,res der Außenbauteile
^^^^^^^^^	VI	45
^^^^^^^^^	V	40
^^^^^^^^^	IV	35

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

2.4 Störfallverordnung (12. Bundes-Immissionsschutzverordnung)
In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil einer solchen wären, unzulässig.

2.5 Bestehende Hochspannungsfreileitung 110 kV
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Schutz der menschlichen Gesundheit im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bereich der bestehenden Trasse der 110 kV-Leitung eine Bebauung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, ausgeschlossen. Eine dauerhafte Tätigkeit ist in diesem Bereich nicht zulässig.
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen Anpflanzungen nur mit Wuchshöhenbeschränkung in Abstimmung mit dem Netzbetreiber durchgeführt werden.
Die Maststandorte müssen zugänglich und anfahrbar bleiben und eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. (Hinweis: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.)

3. Altablagerungen und Beseitigung von Niederschlagswasser
Eingriffe in die Altablagerungen sind generell gutachterlich zu begleiten. Innerhalb der gekennzeichneten Altablagerungen wurden Teilbereiche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zusätzlich gesondert gekennzeichnet.
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, wobei nur 50 % der befestigten Flächen direkt angeschlossen werden dürfen. Der Rest ist über private Rückhaltungen einzuleiten.

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

4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 60 standortgerechte, großkronige Laubbäume, mindestens Stammumfang 18 cm, zu pflanzen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen
- Für die privaten Grundstücksstreifen entlang der Bataverstraße ist folgende Grüngestaltung vorgeschrieben: mit Ausnahme der notwendigen Grundstückszufahrten sind standortgerechte Hochstämme, großkronige Laubholzarten, Mindeststammumfang 18-20 cm, mindestens 1 Hochstamm je 15 m Grundstücksfront zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist mindestens 1 Baum pro Grundstücksfront anzupflanzen. Zu den Baumpflanzungen sind zusätzlich baumartig wachsende, bodenständige Gehölze, mindestens 2,0 – 2,5 m hoch, als Dreiergruppe auf 20 m Grundstücksbreite zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist mindestens 1 Dreiergruppe anzupflanzen.
- Für die sonstigen 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 Grundstückslänge sind mindestens ein Baum I. Ordnung (Stammbusch/Hochstamm Mindeststammumfang 18 cm) und zwei Laubbäume II. Ordnung (Heister, mind. 200 cm Höhe) anzupflanzen.
- Zur Beschattung der privaten Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Dächer sind zu mindestens 50 % extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen.
- Einfriedungen sind durch Kletter-, Schling- oder Strauchpflanzungen zu begrünen.
- Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.3 Ausgleichsflächen (für die Gewerbeflächen) innerhalb der Ortsrandabgrünung
Je 2 qm ist ein Strauch, je 200 qm ist ein Heister II. Ordnung von 200-250 cm Höhe und je 250 qm ist ein Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Hinweis: 4.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen (für die Gewerbeflächen) außerhalb des Bebauungsplans:
Als ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans werden die Grundstücke in der Gemarkung Neuss, Flur 69, Flurstücke 78, 129, jeweils teilweise, und Flur 68, Flurstücke 1,2,3,5,7,8,9,10,13, jeweils teilweise, mit einer Fläche von ca. 90.000 qm, dem Bebauungsplan zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen sind zu 25 % landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Weitere 10 % der Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.5 Artenschutz gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz
Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Grünfläche und der geplanten öffentlichen Ausgleichsflächen sind die vorhanden Gehölzbestände, insbesondere auch vorhandene Höhlen- und/oder Horstbäume, zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig.
Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. Attika des Gebäudes nicht überschreiten. An den gemäß Festsetzung 1 zulässigen technischen Aufbauten dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.
Fremdwerbung ist generell unzulässig.

6. Hinweise
In einem Teil des Bebauungsplangebietes liegen Altlasten und Altablagerungen vor. Diese Bereiche sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet.
Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Sonstige allgemeine Baugrundrisiken, insbesondere Altlasten, Bodendenkmäler, Erdbeben, Erdrutsche, Standsicherheit, Grundwasser, Kellervernässung, Qualmwasser, Hochwasser, Überschwemmungen, etc., sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
i.V. Beigeordneter — I.A. Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 19.03.2013
Der Bürgermeister
I.A.
Diplom Vermessungsingenieur

Angefertigt: Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 19.3.2013
Der Bürgermeister
i.V. Stadtkämmerer — I.A. Diplom Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 12.03.2012 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 12.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
nachrichtlich
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 19.04.2010 bis 23.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 12.04.2010
nachrichtlich
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 10.02.2012 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
nachrichtlich
Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.03.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2012 bis 18.05.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
nachrichtlich
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 19.04.2013 geändert worden.
Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 07.05.2013
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am
hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(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 19.04.2013 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 07.05.2013
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 30.05.2013 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 19.06.2013
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 458 (2. Planfassung)
- Vogelsang, Gewerbegebiet Bataverstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 30.05.2013* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet 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 sind die Einzelhandelsbetriebe, die Speditionsbetriebe, die Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte sowie Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen ausgeschlossen.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 - Nr. 3 wie die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Diese Höhe darf im Einzelfall durch technische Aufbauten um maximal 3 m überschritten werden.

Gemäß § 9 (2) Baugesetzbuch (BauGB) (Aufschiebende Bedingung) können die Flächen GE3, GE6A, GE6B, GE7 und GE8 erst bebaut und genutzt werden, wenn die Bataverstraße und die Kreuzung Bataverstraße / Gladbacherstraße verkehrsgerecht ausgebaut sind.

2. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB bzw. § 1 Abs 4 BauNVO sind besondere bauliche Vorkehrungen, Maßnahmen und Gliederungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

2.1 Abstandsklassen gemäß Abstandsliste NRW

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

In den GE 3, 4, 5A, 5B, 6A, 7 und 8 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

In den GE 1, 2 und 6B sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

In den GE 1, 2 und 6B sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von Ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

2.2 Emissionskontingente gemäß DIN 45691

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegeben Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Gewerbegebietsfläche	LEK db(A) TAG	LEK db(A) NACHT
GE 1	58	43
GE 2	58	43
GE 3	53	38
GE 4	53	38
GE 5A	genehmigter Bestand	
GE 5B	52	37
GE 6A	53	38
GE 6B	56	41
GE 7	58	43
GE 8	58	43

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 10 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen lmmissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

2.3 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

In den markierten Bereichen liegen die Fassaden in den in der Tabelle verzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume (Büros, etc.) muss das resultierende Schalldämmmaß Rw,res für Außenbauteile mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.

Markierung	Lärmpegelbereich	Erf. Rw,res der Außenbauteile
	VI	45
	V	40
	IV	35

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

2.4 Störfallverordnung (12. Bundes-Immissionsschutzverordnung)

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil einer solchen wären, unzulässig.

2.5 Bestehende Hochspannungsfreileitung 110 kV

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Schutz der menschlichen Gesundheit im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bereich der bestehenden Trasse der 110 kV-Leitung eine Bebauung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, ausgeschlossen. Eine dauerhafte Tätigkeit ist in diesem Bereich nicht zulässig

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen Anpflanzungen nur mit Wuchshöhenbeschränkung in Abstimmung mit dem Netzbetreiber durchgeführt werden.

Die Maststandorte müssen zugänglich und anfahrbar bleiben und eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. (Hinweis: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.)

3. Altablagerungen und Beseitigung von Niederschlagswasser

Eingriffe in die Altablagerungen sind generell gutachterlich zu begleiten. Innerhalb der gekennzeichneten Altablagerungen wurden Teilbereiche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zusätzlich gesondert gekennzeichnet.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, wobei nur 50 % der befestigten Flächen direkt angeschlossen werden dürfen. Der Rest ist über private Rückhaltungen einzuleiten.

4. Ökologische Maßnahmen

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

4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 60 standortgerechte, großkronige Laubbäume, mindestens Stammumfang 18 cm, zu pflanzen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen

- Für die privaten Grundstücksstreifen entlang der Bataverstraße ist folgende Grüngestaltung vorgeschrieben: mit Ausnahme der notwendigen Grundstückszufahrten sind standortgerechte Hochstämme, großkronige Laubholzarten, Mindeststammumfang 18-20 cm, mindestens 1 Hochstamm je 15 m Grundstücksfront zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist mindestens 1 Baum pro Grundstücksfront anzupflanzen. Zu den Baumpflanzungen sind zusätzlich baumartig wachsende, bodenständige Gehölze, mindestens 2,0 – 2,5 m hoch, als Dreiergruppe auf 20 m Grundstücksbreite zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist mindestens 1 Dreiergruppe anzupflanzen.

- Für die sonstigen 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 Grundstückslänge sind mindestens ein Baum I. Ordnung (Stammbusch/Hochstamm Mindeststammumfang 18 cm) und zwei Laubbäume II. Ordnung (Heister, mind. 200 cm Höhe) anzupflanzen.

- Zur Beschattung der privaten Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- Dächer sind zu mindestens 50 % extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen.

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

- Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.3 Ausgleichsflächen (für die Gewerbeflächen) innerhalb der Ortsrandabgrünung

Je 2 qm ist ein Strauch, je 200 qm ist ein Heister II. Ordnung von 200-250 cm Höhe und je 250 qm ist ein Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Hinweis:

4.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen (für die Gewerbeflächen) außerhalb des Bebauungsplans:

Als ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans werden die Grundstücke in der Gemarkung Neuss, Flur 69, Flurstücke 78, 129, jeweils teilweise, und Flur 68, Flurstücke 1,2,3,5,7,8,9,10,13, jeweils teilweise, mit einer Fläche von ca. 90.000 qm, dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind zu 25 % landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Weitere 10 % der Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.5 Artenschutz gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz

Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Grünfläche und der geplanten öffentlichen Ausgleichsflächen sind die vorhanden Gehölzbestände, insbesondere auch vorhandene Höhlen- und/oder Horstbäume, zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. Attika des Gebäudes nicht überschreiten. An den gemäß Festsetzung 1 zulässigen technischen Aufbauten dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

Fremdwerbung ist generell unzulässig.

6. Hinweise

In einem Teil des Bebauungsplangebietes liegen Altlasten und Altablagerungen vor. Diese Bereiche sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sonstige allgemeine Baugrundrisiken, insbesondere Altlasten, Bodendenkmäler, Erdbeben, Erdrutsche, Standsicherheit, Grundwasser, Kellervernässung, Qualmwasser, Hochwasser, Überschwemmungen, etc., sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.