

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Im Sondergebiet „Büro und Forschung“ gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO, in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO, sind nur folgende Nutzungen zulässig:
  - Im Erdgeschoss sind nur Kfz-Einstellplätze und technische Nebenanlagen zulässig.
  - In den Obergeschossen sind nur Büros und Forschungseinrichtungen zulässig.
  - Ausnahmsweise können im Erdgeschoss Büros und Forschungseinrichtungen zugelassen werden, wenn die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
  - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
  - Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technisch bedingte Dachaufbauten auf max. 20 % der bebauten Fläche um bis zu 3,50 m überschritten werden.
- Immissionsschutz**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:  
Zum Schutz der Büro- und sonstige Aufenthaltsräume im Plangebiet muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> für Außenbauteile mindestens 35 dB (Lärmpegelbereich 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.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
- Ökologische Maßnahmen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
 4.1 **Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.  
 4.2 **Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen**  
Je 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gebäudezwischenräume sind nur mit Wiesen anzulegen. Bäume sind hier nicht zulässig. Flach- und Pultdächer bis 15° Dachneigung sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen, es sei denn die Dachfläche wird zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt. Der ökologische Ausgleich ist dann an anderer Stelle nachzuweisen.  
 (Hinweis: Als ökologische Ausgleichsflächen (Waldflächen und Waldsaum) außerhalb des Bebauungsplans werden die Grundstücke Gemarkung Rosellen, Flur 2, Flurstück 117, mit einer Größe von ca. 7.500 qm, und Gemarkung Grimminghausen, Flur 12, Flurstück 639, mit einer Größe von ca. 1150 qm, zugeordnet.)
- Örtliche Bauvorschriften**  
Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:  
Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der Zwischenraum ist mit Pflanzen zu begrünen und unversiegelt zu gestalten. Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m als transparenter Zaun und / oder Hecke ausgeführt werden.  
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.  
Fremdwerbung ist generell unzulässig.
- Hinweise**  
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Quellwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.  
Aufgrund der Lage des Plangebietes muss bei extremen Hochwasserständen eventuell mit einer Überflutung der Erschließungsanlagen und privaten Grundstücke, insbesondere der Erdgeschosses, gerechnet werden. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggfs. umzusetzen.  
Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

STADT NEUSS  
Bebauungsplan Nr. 462 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blätter  
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.2009 (BGBl. I S. 2817), der BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planungsverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2007 (GV NRW S. 380).

**- RennbahnBüroPark Stresemannallee -**  
Maßstab 1 : 500  
Stand der Planunterlagen: Februar 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 Bebauungsplan Nr. 401.

BESTANDSANGABEN	
Wohngebäude	--- Kreisgrenze
Wirtschaftsgebäude	--- Gemarkungsgrenze
Garage	--- Flurgrenze
IV Anzahl der Vollgeschosse	--- Flurstücksgrenze
Baum	135 Flurstücksnummer
Laubholz	--- Nutzungsartengrenze
Kandelstiel	--- Zaun
Stahlbohrmast	--- Hecke
Doppelmast	--- Mauer
	40,51 Höhen über NN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
KS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	LH Lichte Höhe der Durchfahrt
VB Besondere Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
MD Dörfergebiet (§ 5 BauNVO)	
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	
IA Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)	FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
10,0 Baumanzahl (BMZ)	LH Lichte Höhe der Durchfahrt
	OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	
IV Zahl der Vollgeschosse zwingend	

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
▲ nur Einzelhäuser zulässig	a abweichende Bauweise
▲ nur Doppelhäuser zulässig	o offene Bauweise
▲ nur Hausgruppen zulässig	g geschlossene Bauweise
▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
--- Baulinie	
--- Baugrenze	

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ.	
FD Flachdach	
SD Satteldach	
FH Firsthöhe	
PD Pultdach	
WD Walmdach	
45° Dachneigung	
W Wohnhaus	
→ Finrichtung	

VERKEHRSLÄCHEN	
■ Straßenverkehrsfläche	
■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
F Fußweg	
■ öffentliche Parkfläche	
■ Straßenbegrenzungslinie (43,27) Straßenhöhen, geplant	
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▲ Einfahrtbereich	
▲ Ein- und Ausfahrten	

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
■ Fläche für den Gemeinbedarf	
■ Kirche	
■ Kultur	
■ Kindergarten	
■ Schutzraum	
■ private Grünfläche	
■ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN	
■ öffentliche Grünfläche	
■ Rennbahn	
■ Parkanlage	
■ Friedhof	
■ Sportplatz	
■ Fläche für die Landwirtschaft	
■ Fläche für Wald	

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN	
■ Fläche für Versorgungsanlagen	
CE Kompaktinheit	
○ Elektrizität	
○ Fernwärme	
○ Wasser	
○ Abfall	
○ Abwasser	
○ Ablagerung	

SONSTIGE PLANZEICHEN	
□ Plangebietsgrenze	
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
○ Blüme zu erhalten	
○ Blüme zu pflanzen	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
■ Fläche für Bahnanlagen	
■ Landschaftsschutzgebiet	
■ Garage	
■ Stellplätze	
■ Gemeinschaftsgaragen	
■ Gemeinschaftsstellplätze	
■ Tiefgaragen	
■ Carport	
■ Nebenanlagen	
■ Vorgarten	

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 17.05.2010  
 Der Bürgermeister: [Signature]  
 1. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 2. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 3. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 4. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 5. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 6. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 7. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 8. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 9. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 10. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 11. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 12. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 13. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 14. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 15. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 16. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 17. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 18. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 19. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 20. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 21. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 22. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 23. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 24. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 25. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 26. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 27. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 28. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 29. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 30. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 31. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 32. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 33. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 34. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 35. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 36. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 37. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 38. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 39. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 40. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 41. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 42. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 43. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 44. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 45. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 46. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 47. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 48. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 49. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 50. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 51. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 52. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 53. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 54. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 55. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 56. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 57. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 58. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 59. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 60. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 61. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 62. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 63. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 64. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 65. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 66. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 67. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 68. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 69. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 70. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 71. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 72. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 73. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 74. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 75. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 76. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 77. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 78. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 79. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 80. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 81. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 82. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 83. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 84. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 85. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 86. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 87. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 88. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 89. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 90. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 91. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 92. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 93. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 94. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 95. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 96. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 97. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 98. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 99. A. Stadtdirektor: [Signature]  
 100. A. Stadtdirektor: [Signature]

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Im Sondergebiet „Büro und Forschung“ gemäß § 11 Absatz 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO), in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO, sind nur folgende Nutzungen zulässig:  
 • Im Erdgeschoss sind nur Kfz-Einstellplätze und technische Nebenanlagen zulässig.  
 • In den Obergeschossen sind nur Büros und Forschungseinrichtungen zulässig.  
 • Ausnahmsweise können im Erdgeschoss Büros und Forschungseinrichtungen zugelassen werden, wenn die baurechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.  
 • Außerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.  
 • Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technisch bedingte Dachaufbauten auf max. 20 % der bebauten Fläche um bis zu 3,50 m überschritten werden.

**2. Immissionsschutz**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:  
 Zum Schutz der Büro- und sonstige Aufenthaltsräume im Plangebiet muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> für Außenbauteile mindestens 35 dB (Lärmpegelbereich 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.

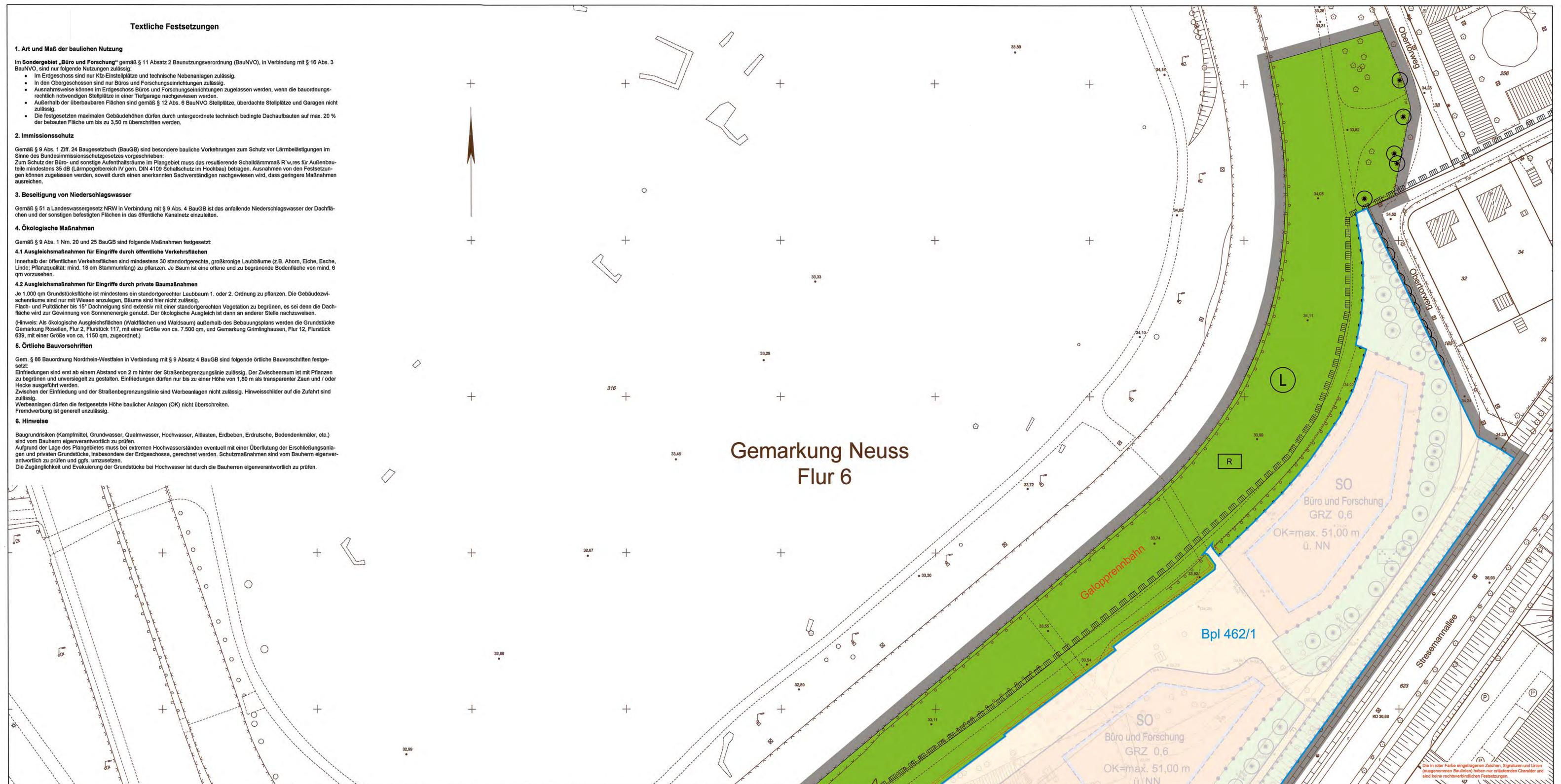
**3. Beseitigung von Niederschlagswasser**  
 Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

**4. Ökologische Maßnahmen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
**4.1 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen**  
 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.  
**4.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen**  
 Je 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gebäudezwischenräume sind nur mit Wiesen anzulegen, Bäume sind hier nicht zulässig. Flach- und Pultdächer bis 15° Dachneigung sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen, es sei denn die Dachfläche wird zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt. Der ökologische Ausgleich ist dann an anderer Stelle nachzuweisen.  
 (Hinweis: Als ökologische Ausgleichsflächen (Waldflächen und Waldsaum) außerhalb des Bebauungsplans werden die Grundstücke Gemarkung Rosellen, Flur 2, Flurstück 117, mit einer Größe von ca. 7.500 qm, und Gemarkung Grimlinghausen, Flur 12, Flurstück 639, mit einer Größe von ca. 1150 qm, zugeordnet.)

**5. Örtliche Bauvorschriften**  
 Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:  
 Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der Zwischenraum ist mit Pflanzen zu begrünen und unverriegelt zu gestalten. Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m als transparenter Zaun und / oder Hecke ausgeführt werden.  
 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.  
 Fremdwerbung ist generell unzulässig.

**6. Hinweise**  
 Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Quellwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erdbeben, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.  
 Aufgrund der Lage des Plangebietes muss bei extremen Hochwasserständen eventuell mit einer Überflutung der Erschließungsanlagen und privaten Grundstücke, insbesondere der Erdgeschosse, gerechnet werden. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggfs. umzusetzen.  
 Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

**Gemarkung Neuss  
Flur 6**



<p><b>STADT NEUSS</b>                  Bepauungsplan Nr. 462 Blatt 2                  Der Bepauungsplan besteht aus 2 Blätter</p> <p>Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2009 (BGBl. I S. 2617), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 96), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 295), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).</p> <p><b>- RennbahnBüroPark Stresemannallee -</b>                  Maßstab 1 : 500                  Stand der Planunterlagen: Februar 2010</p> <p>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 Bebauungsplan Nr. 401.</p>	<p><b>BESTANDSANGABEN</b></p> <p>Wohngebäude                  Wirtschaftsgebäude                  Garage                  IV Anzahl der Vollgeschosse                  IV Bezeichnung                  Baum                  Laterne                  Kanaldeckel                  Stahlbetonmast                  Doppelmast</p> <p>Kreisgrenze                  Gemarkungsgrenze                  Flurgrenze                  Flurstücksgrenze                  Nutzungsartengrenze                  Zaun                  Hecke                  Mauer                  Höhen über NN</p>	<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)                  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)                  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                  Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)                  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)                  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)                  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)                  Industriegebiet (§ 9 BauNVO)                  Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p>	<p><b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)                  Geschöflichenzahl (GFZ)                  Baumaßnahmenzahl (BMZ)</p> <p>TH Trauthöhe (Höchstgrenze)                  FH Firsthöhe (Höchstgrenze)                  LH Licht Höhe der Durchfahrt</p> <p>OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</p> <p>V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                  III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze                  (III - V) Zahl der Vollgeschosse zwingend</p>	<p><b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b></p> <p>nur Einzelhäuser zulässig                  nur Doppelhäuser zulässig                  nur Hausgruppen zulässig                  nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig                  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>a abweichende Bauweise                  o offene Bauweise                  g geschlossene Bauweise</p> <p>Baulinie                  Baugrenze</p>	<p><b>BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ.</b></p> <p>FD Flachdach                  SD Satteldach                  PD Pultdach                  WD Walmdach                  45° Dachneigung                  Whs Wohnhaus                  Fstrichtrichtung</p>	<p><b>VERKEHRSFLÄCHEN</b></p> <p>Straßenverkehrsfläche                  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung                  F Fußweg                  öffentliche Parkfläche                  Straßengrenze                  Straßengrenzungslinie (43,27) Straßenhöhen, geplant                  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                  Ein- und Ausfahrten</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b></p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf                  Kirche                  Kultur                  Kindergarten                  Schutzraum                  öffentliche Verwaltung                  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>	<p><b>GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN</b></p> <p>öffentliche Grünfläche                  Rennbahn                  Parkanlage                  Friedhof                  Sportplatz                  private Grünfläche                  Fläche für die Landwirtschaft                  Fläche für Wald</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN</b></p> <p>Fläche für Versorgungsanlagen                  CE Kompakteinheit                  Elektrizität                  Fernwärme                  Wasser                  Abfall                  Abwasser                  Ablagerung</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Plangebietsgrenze                  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                  Bäume zu erhalten                  Bäume zu pflanzen</p> <p>Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Rennbahnnutzer                  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p><b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b></p> <p>Fläche für Bahnanlagen                  Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Garagen                  Stellplätze                  Gemeinschaftsgaragen                  Gemeinschaftsstellplätze                  Tiefgaragen                  Carport                  Nebenanlagen                  Vorgärten</p>
	<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 17.05.2010                  Der Bürgermeister                  Beigeordnete                  Lfd. Stadtbauordner</p> <p>Angefertigt: Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 17.05.2010                  Der Bürgermeister                  Stadtverordneter                  Stadtvermessungsamt</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.                  Neuss, den 17.05.2010                  Der Bürgermeister                  Stadtvermessungsamt</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 13.02.03 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 21.03.09 ortsbüchlich bekanntgemacht.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 30.03.09 bis 03.04.09. Die ortsbüchliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 21.03.09.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 16.06.10 die Auslegung dieses Planes beschlossen.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 21.03.2010 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05. bis 06.10.10 einschließlich, öffentlich ausliegen.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Anlegungen gemäß § 4 a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 17.05.2010 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 06.06.11 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4 a (3) BauGB in der Zeit vom 06.06.11 bis 06.11.11 einschließlich, öffentlich ausliegen.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am 04.04.2011 als Satzung beschlossen.                  Neuss, den 03.12.2010                  Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 (9) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 06.06.11 ortsbüchlich bekanntgegeben worden.                  Neuss, den 23.09.11                  Der Bürgermeister</p>	

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 462  
- RennbahnBüroPark Stresemannallee -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.06.2011 Es gilt die BauNVO 1990

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet „Büro und Forschung“** gemäß § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO, sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Im Erdgeschoss sind nur Kfz-Einstellplätze und technische Nebenanlagen zulässig.
- In den Obergeschossen sind nur Büros und Forschungseinrichtungen zulässig.
- Ausnahmsweise können im Erdgeschoss Büros und Forschungseinrichtungen zugelassen werden, wenn die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technisch bedingte Dachaufbauten auf max. 20 % der bebauten Fläche um bis zu 3,50 m überschritten werden.

## 2. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben: Zum Schutz der Büro- und sonstige Aufenthaltsräume im Plangebiet muss das resultierende Schalldämmmaß  $R_w$ , res für Außenbauteile mindestens 35 dB (Lärmpegelbereich 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. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

## 4. Ökologische Maßnahmen

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

### 4.1. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

### 4.2. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen

Je 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gebäudezwischenräume sind nur mit Wiesen anzulegen, Bäume sind hier nicht zulässig.

Flach- und Pultdächer bis 15° Dachneigung sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen, es sei denn die Dachfläche wird zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt. Der ökologische Ausgleich ist dann an anderer Stelle nachzuweisen.

(Hinweis: Als ökologische Ausgleichsflächen (Waldflächen und Waldsaum) außerhalb des Bebauungsplans werden die Grundstücke Gemarkung Rosellen, Flur 2, Flurstück 117, mit einer Größe von ca. 7.500 qm, und Gemarkung Grimlinghausen, Flur 12, Flurstück 639, mit einer Größe von ca. 1150 qm, zugeordnet.)

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

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

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der Zwischenraum ist mit Pflanzen zu begrünen und unversiegelt zu gestalten. Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m als transparenter Zaun und / oder Hecke ausgeführt werden.

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.

Fremdwerbung ist generell unzulässig.

## **6. Hinweise**

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes muss bei extremen Hochwasserständen eventuell mit einer Überflutung der Erschließungsanlagen und privaten Grundstücke, insbesondere der Erdgeschosse, gerechnet werden. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggfs. umzusetzen.

Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.