Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Zweckbindung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Garten- und Landschaftsbaubetriebs".

Ergänzende Festsetzungen für Teilbereiche des Sondergebietes:

SO 1 „Verkauf und Ausstellung"

Zulässig sind Gebäude / Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Für die maximal zulässige Verkaufsfläche wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Neusser Liste (2013) vorgenommen:

- Schnittblumen und -grün
- Gartenmarktspezifisches Sortiment (Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel- und geräte)
- Wohnaccessoires

Die Neusser Liste (2013) kann beim Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

SO 2 „Verwaltung/Büro"

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude/ -räume, Schulungsräume.

SO 3 „Lager, Material- und Maschinenhallen, Lagerplätze"

Zulässig sind Lager- und Maschinenhäuser, Lagerplätze i.V.m. Garten- und Landschaftsbaubetrieben.

SO 4 „Ausstellung Gewächshaus / Schaugarten"

Zulässig sind Ausstellungsgebäude und Ausstellungsfreiflächen (Schaugarten) zu Schulungszwecken ohne Verkauf.

SO 5 „Wohnen Betriebseigentümer"

Zulässig sind zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 **Aufschiebende Bedingung / Vorhaben- und Erschließungsplan**
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die Gebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 In dem Sondergebiet ist die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.
Als Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO wird Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) von 48,0 m über NHN darf durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Lichtkuppeln etc.), um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20% der Grundrissfläche erfolgt (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Des Weiteren sind innerhalb des Sondergebietes Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten zulässig, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.4 Für das Gebiet **SO 5** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen der geplanten Gebäude und mit Ausnahme der Flächen für technisch notwendige Aufbauten, als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden.
Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht zu erfolgen.

4.2 **Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist eine Baureihe mit Strauchpflanzungen mit lebensraumtypischen Gehölzarten (über 50 %) zu entwickeln.
Die vorhandenen Gehölzbestände sind in diese Flächen zu integrieren.

4.3 **Niederschlagswasserbeseitigung** (§ 51 a LWG)
Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten „Fläche für Versickerung" im Sinne des § 51a LWG auf den privaten Grundstücken über Versickerungsmulden bzw. Rigolen zu versickern. Entsprechende Anträge sind an die Untere Wasserbehörde zu stellen. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

4.4 ***Immissionsrichtwerte***
Für das sonstige Sondergebiet wird der Schutzanspruch entsprechend eines Gewerbegebietes (GE) gleichgesetzt.
Die Richtwerte gemäß TA-Lärm betragen für GE-Gebiete tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

5.0 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

5.1 Zulässig sind insgesamt 6 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m.

5.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

5.3 Auf Fassaden aufgebrachte selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sowie Flächen für Wechselwerbeanlagen sowie blinkende Werbeanlagen oder solche mit beweglichen Elementen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt usw.) sind unzulässig.

5.4 Sonstige Werbeanlagen an Einfriedungen, Masten, Arkadenstützen etc. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Stätte der Leistung.

5.5 Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.0 Hinweise

6.1 **Baugrundrisiken**
Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind Vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

6.2 **Hochwasser**
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden.

6.3 **Artenschutzrechtliche Belange**
Bei Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten ist der Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (besondere artenschutzrechtliche Zugriffsverbote) und § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Baufeldräumungen und Gehölzarbeiten in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres durchzuführen."

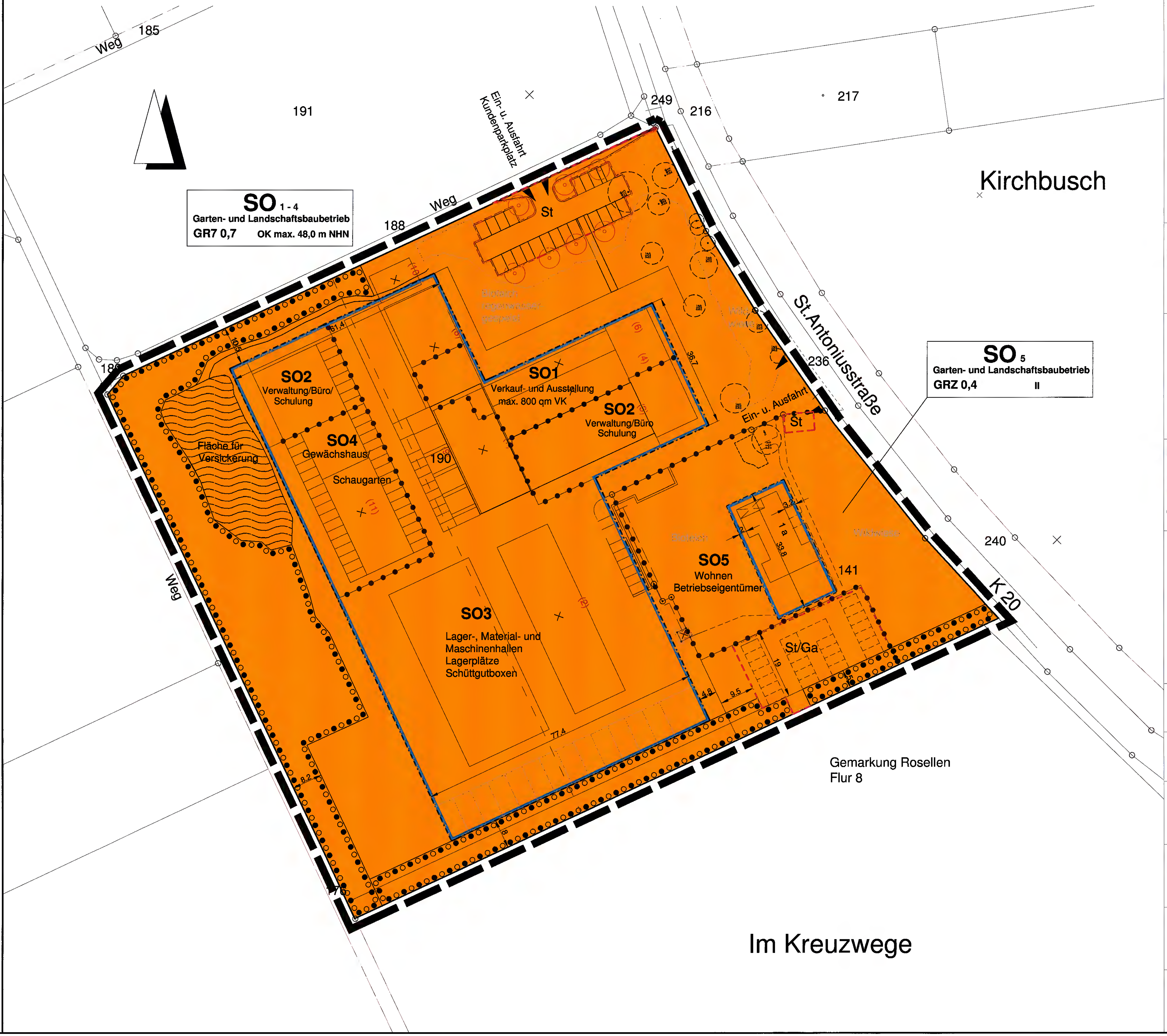
6.4 **Bodendenkmale**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Beachtung des § 15 DSchG NW (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

7.0 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Allerheiligen der Stadtwerke Neuss.
Die Einhaltung entsprechender Auflagen durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist zu gewährleisten.

M. 1 : 500

0 5 10 25 50 m



STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 482

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

- Rosellen, St. Antoniusstraße (Erweiterung Gartenhof) -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: 25.02.2014

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- G 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 (Höchstgrenze)

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche / Wirtschaftsweg
- Straßengrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- P öffentliche Parkfläche
- Einfahrtbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- (43,27) Straßenhöhen, geplant
- Ein- und Ausfahrten

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
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Versickerungsanlagen
- vorhandene bauliche Anlagen
- Bäume Bestand
- Bäume zu pflanzen (Bestand)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet Zone III a Wassergewinnungsanlage Allerheiligen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

Vorhabenträger: Gartenhof Küsters GmbH
St. Antoniusstraße 1a, 41470 Neuss
vertreten durch: Herrn Benjamin Küsters

Neuss den 22.09.2014

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Neuss den 22.09.2014

Diplom Vermessungsingenieur

Für den Entwurf: Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

Euskirchen, den 22.09.2014

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 19.04.2013 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 25.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den 12.12.2014
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 29.05.2013 bis 14.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 25.05.2013

Neuss, den 12.12.2014
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 28.03.2014 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den 12.12.2014
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2014 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2014 bis 23.05.2014 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 12.12.2014
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 21.11.2014 geändert worden.
Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 12.12.2014
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 21.11.2014 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 12.12.2014
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 07.05.2015 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den
Der Bürgermeister

STADT NEUSS

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 482

- Rosellen, St. Antoniusstraße (Erweiterung Gartenhof) -

Vorhabenträger: Gartenhof Küsters
St. Antoniusstraße 1a, 41470 Neuss
vertreten durch Herrn Benjamin Küsters

Neuss, den 11.03.14

Für den Entwurf : Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

Euskirchen, den 18.03.2014

Bestandsgebäude

1	Empfang/ Konferenzraum/ Büro
2	Bürotrakt
3	Verkaufsraum Floristik & grüne Wohnaccessoires
4	Überdachte Freifläche Floristik, Gartenbedarf (ca. 270 m²)
5	Lagerflächen Gartenbedarf & Floristik (ca. 486 m²)
6	Lagerhalle (ca. 500 m²)
7	Sozialräume, Maschinenhalle & Werkstatt (ca. 757 m²)
8	Wohnhaus privat (ca. 235 m²)

Neuplanung

9	Lagerhalle Material,Maschinen (ca. 310m²)
10	Sozial-/Schulungsräume/Planungsbüro, Innenhof (ca. 380m²) (optional)
11	Material- & Maschinenhalle offen,Dachbegrünung(ca. 1200m²)
12	Wohnhauserweiterung (ca. 140m²)

Schraffuren

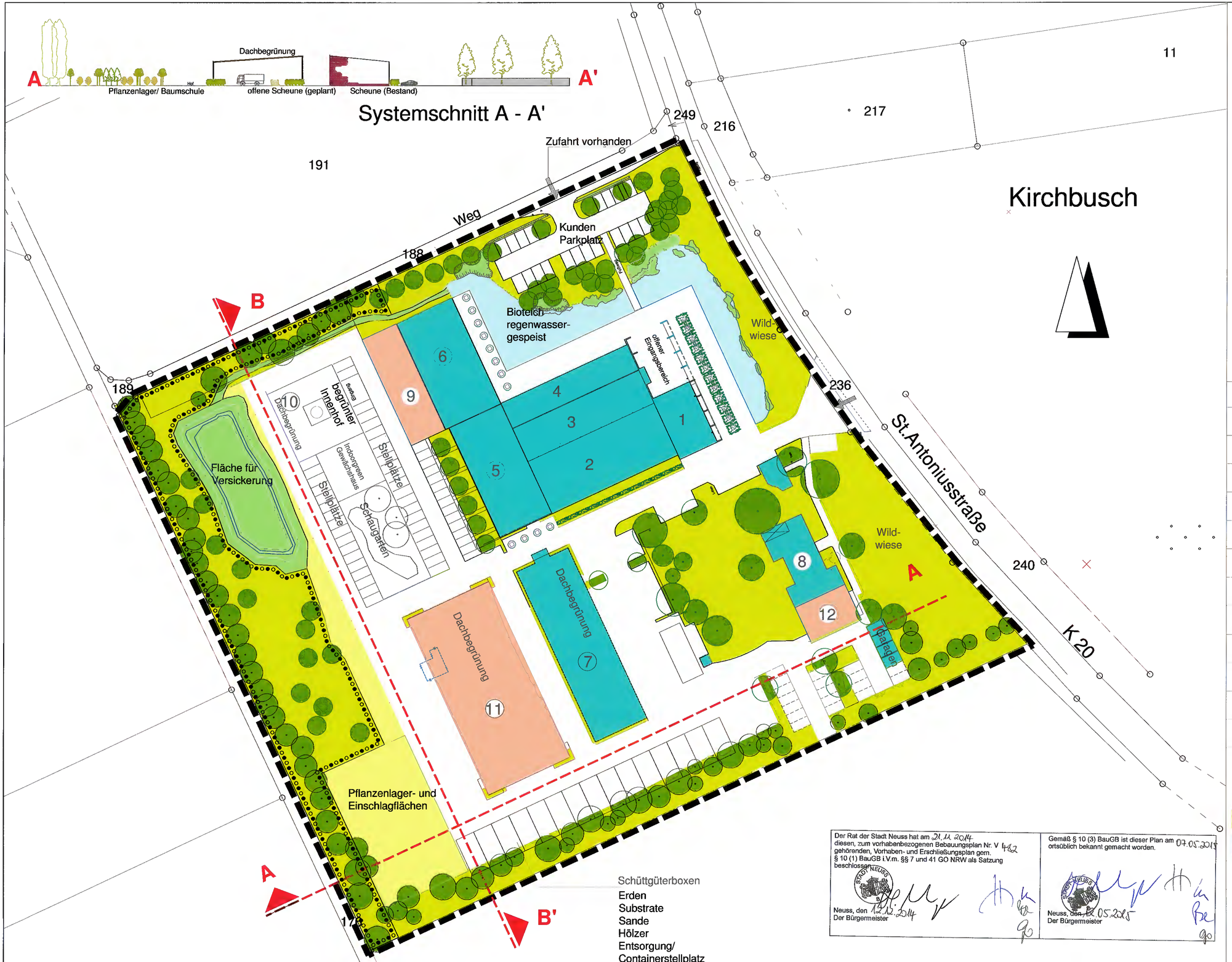
- Baum-/ Strauchquartiere
- Grünflächen
- Wasserfläche
- befestigte ode teilfversiegelte Fläche
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude

Gemarkung Rosellen, Flur 8, Flurstück 141 und 190

0 5 10 25 50 m

M. 1: 500 im Original **Stand: 25.02.2014**

Systemschnitt A - A'



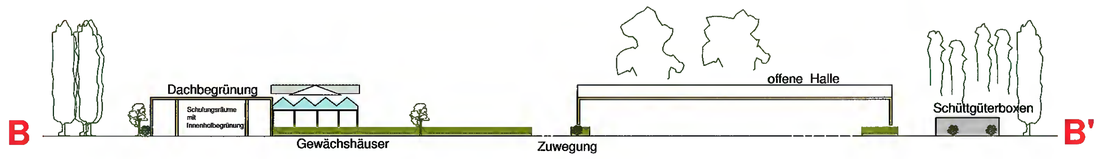
Der Rat der Stadt Neuss hat am 21.11.2014 diesen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 482 gehörenden, Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Neuss, den 12.12.2014
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Plan am 07.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 12.05.2015
Der Bürgermeister

Systemschnitt B-B'



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 482 VEP
- Rosellen, St. Antoniusstraße (Erweiterung Gartenhof) -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 07.05.2015* *Es gilt die BauNVO 1990*

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Zweckbindung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Garten- und Landschaftsbaubetriebs".

Ergänzende Festsetzungen für Teilbereiche des Sondergebietes:

SO 1 „Verkauf und Ausstellung"

Zulässig sind Gebäude / Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Für die maximal zulässige Verkaufsfläche wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Neusser Liste (2013) vorgenommen:

- Schnittblumen und -grün
- Gartenmarktspezifisches Sortiment (Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel und -geräte)
- Wohnaccessoires

Die Neusser Liste (2013) kann beim Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

SO 2 „Verwaltung/Büro"

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude/ -räume, Schulungsräume.

SO 3 „Lager, Material- und Maschinenhallen, Lagerplätze"

Zulässig sind Lager- und Maschinenhäuser, Lagerplätze i.V.m. Garten- und Landschaftsbaubetrieben.

SO 4 „Ausstellung Gewächshaus / Schaugarten"

Zulässig sind Ausstellungsgebäude und Ausstellungsfreiflächen (Schaugarten) zu Schulungszwecken ohne Verkauf.

SO 5 „Wohnen Betriebseigentümer"

Zulässig sind zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Aufschiebende Bedingung / Vorhaben- und Erschließungsplan
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die Gebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 In dem Sondergebiet ist die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.
Als Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO wird Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) von 48,0 m über NHN darf durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Lichtkuppeln etc.), um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20% der Grundrissfläche erfolgt (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Des Weiteren sind innerhalb des Sondergebietes Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten zulässig, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.4 Für das Gebiet **SO 5** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen der geplanten Gebäude und mit Ausnahme der Flächen für technisch notwendige Aufbauten, als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum- Sprossenansaat auf einer Substratschicht zu erfolgen.

4.2 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist eine Baureihe mit Strauchpflanzungen mit lebensraumtypischen Gehölzarten (über 50 %) zu entwickeln.
Die vorhandenen Gehölzbestände sind in diese Flächen zu integrieren.

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten „Fläche für Versickerung“ im Sinne des § 51a LWG auf den privaten Grundstücken über Versickerungsmulden bzw. Rigolen zu versickern. Entsprechende Anträge sind an die Untere Wasserbehörde zu stellen. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

4.4 Immissionsrichtwerte
Für das sonstige Sondergebiet wird der Schutzanspruch entsprechend eines Gewerbegebietes (GE) gleichgesetzt.
Die Richtwerte gemäß TA-Lärm betragen für GE-Gebiete tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

5.0 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

5.1 Zulässig sind insgesamt 6 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m.

5.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

5.3 Auf Fassaden aufgebrachte selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sowie Flächen für Wechselwerbeanlagen sowie blinkende Werbeanlagen oder solche mit beweglichen Elementen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt usw.) sind unzulässig.

5.4 Sonstige Werbeanlagen an Einfriedungen, Masten, Arkadenstützen etc. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m2 an der Stätte der Leistung.

5.5 Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.0 Hinweise

6.1 Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind Vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

6.2 Hochwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bei Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten ist der Artenschutz gern. § 44 Abs. 1 BNatSchG (besondere artenschutzrechtliche Zugriffsverbote) und § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Baufeldräumungen und Gehölzarbeiten in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres durchzuführen."

6.4 Bodendenkmaie

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Beachtung des § 15 DSchG NW (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

7.0 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Allerheiligen der Stadtwerke Neuss.
Die Einhaltung entsprechender Auflagen durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist zu gewährleisten.