

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Abs. 3 BauNVO

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:
• die Einzelhandelsbetriebe
• die Großhandelsbetriebe
• die Betriebe des Sägewerbes und Dimensionierwerke
• die Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen
Ausnahme kann Einzelhandel in direktem funktionalen räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein muss, zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 400 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes.
Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber) sind ausgeschlossen.
Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ausgeschlossen.
Kindertagesstätten sind zulässig.
Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.
Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Stellplätze nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauGB

Oberer Bezugspunkt (OK max.) für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes. Diese Höhe darf allgemein durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie im Einzelfall durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionsmerkmale, haustechnische Anlagen etc.) um maximal 3 m überschritten werden. Diese müssen mindestens 3 m von der Gebäudeaußenkante entfernt liegen.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

Aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Gemäß § 9 (2) BauGB (Aufschiebende Bedingung) können die Flächen GE1a, GE1b, GE2a, GE2b und GE3a erst bebaut und genutzt werden, wenn alle festgesetzten Schutzmaßnahmen ergriffen sind. Die Schallschutzwandkombinationen müssen hinsichtlich des Wand-Anteils zum Kreisbogen hin einseitig absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2. Schallschutzplan der ZTV LA 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden im Straßen-, Ausgabe 2009) von 10 ca. 7 ausgeführt werden. Insgesamt müssen die Schallschutzwandkombinationen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Law 06 von DLR > 24 db aufweisen.

Abstandsklassen gemäß Abstandsclass / Abstandsliste Nordrhein-Westfalen

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 1a, 1b, 2a, 2b, 7a und 7b sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhang 1 des Abstandsclass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
In den GE 1c, 3a, 5a sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhang 1 des Abstandsclass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
In den GE 3b, 5b, 6c sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandsclass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
In den GE 1d, 4a, 5c, 5d sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandsclass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
In den GE 4b, 6a sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhang 1 des Abstandsclass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Emissionskontingente gem. DIN 45691 (siehe Bebauungsplanbeilage 1)

Table with 2 columns: Emissionskontingent (A, B, C, D) and corresponding values for different GE areas.

Zusatzkontingente gem. DIN 45691 (siehe Bebauungsplanbeilage 1)

Table with 2 columns: Zusatzkontingent (A, B, C, D) and corresponding values for different GE areas.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (siehe Bebauungsplanbeilage 2)

In den markierten Bereichen liegen die Fassaden in den in der Tabelle verzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Außenbereiche (Büros, etc.) muss die restliche Schalldämmmaß bzw. für Außenbauten mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.
Mittelwert Lärmpegelbereich Erf. Rws der Außenbauteile
VI 45
IV 40
III 35
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Die Teilgebiete können der Bebauungsplanbeilage 2 entnommen werden.

12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV / Stoffabgabeverordnung)

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der o.g. Stoffabgabeverordnung bilden oder Bestandteile einer solchen wären, zulässig.

4. Ökologische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Öffentliche Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
Hier: Ortsrandbegrenzung
Innere Ortsrandbegrenzungsbereiche sind Erdauflufflächen bis max. 54 m über NNH zulässig.
Je 2 qm ist ein standortgerechter Strauch, mindestens 60 - 100 cm Höhe.
Je 200 qm ist ein standortgerechter Heister II. Ordnung, mindestens 200 - 250 cm Höhe, und
Je 250 qm ist ein standortgerechter Stamm-/ Hochstamm I. Ordnung, mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
Alle vorgeannten Pflanzungen sind mit Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation (Artenauswahl Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss) dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Öffentliche Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
Hier: Offenlandstrukturen
Die Offenlandbereiche sind zu ca. 75 % durch Einsaaten (Wiesen) gehölzfrei anzulegen und zu ca. 25% mit Rammgrün, Feldgehölz, zu bepflanzen sowie dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Innere der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 80 standortgerechte, großkronige Laubbäume, Hochstämme von mindestens 80 cm Stammumfang, zu pflanzen.
Alle vorgeannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Schallschutzwandkombinationen
Die Schallschutzwände sind intensiv mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu beranken. Die Schallschutzwände sind landschaftsgerecht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Alle vorgeannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke GE1-GE8 / Umzonen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Für die festgesetzten privaten Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken ist folgende Bepflanzung vorgeschrieben: Je Gewerbegrundstück ist eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Ab einer Grundstücksbreite von 50 m ist eine zweite Zufahrt zulässig.
Je 20 m Grundstücksfront ist mindestens 1 standortgerechter Stamm-/ Hochstamm I. Ordnung, mindestens 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen.
Bei kleineren Grundstücksfronten ist mindestens 1 Baum der o.g. Qualität anzupflanzen.
Zu den Baumpflanzungen sind zusätzlich standortgerechte Gehölze II. Ordnung, mindestens 200-250 cm Höhe, als Dreiergruppe je 20 m Grundstücksfront, zu pflanzen.
Bei kleineren Grundstücksfronten ist mindestens 1 Dreiergruppe anzupflanzen.
Alle vorgeannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Private Stellplatzanlagen
Zur Beschattung der privaten Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubb Baum I. oder II. Ordnung, Mindeststammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Alle vorgeannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Dachbegrenzung
60 % der Dachflächen sind extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen. Es ist eine Sedumressenssanz, z.B. Rasenstandardmischung RSM 6.1, 80g/qm, mit mindestens 10 cm Vegetationstiefe zu verwenden. Die Dachbegrennung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5. Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Innere der zur Erhaltung festgesetzten Grünflächen und der geplanten öffentlichen Ausgleichsflächen sind die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere auch eventuell vorhandene Höhlen- und/oder Horstbäume, zu erhalten.



Beikarte 1 und 2 siehe Blatt 2

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 485 Blatt 1 - Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünspange) - in der Fassung vom 05.01.2018 Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Includes legend, table of contents, and administrative information.

Geräuschkontingierung gemäß DIN 45691
Definition der Zusatzkontingente

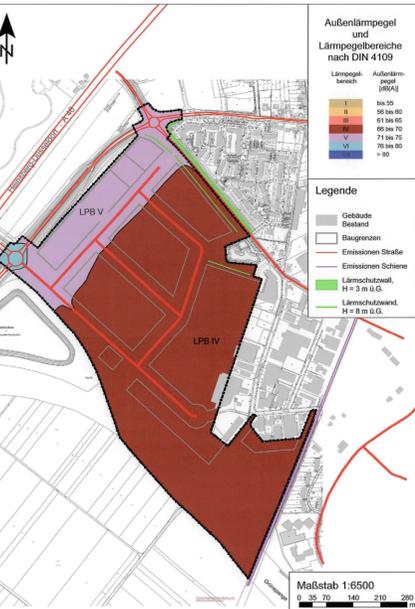
Vorsicht für städtische Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in dem im Plan dargestellten Flächenkomplex A bis D folgende Immissionsorte in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK.zus) ersetzt werden



Sektoren mit Zusatzkontingenten	Anfang	Ende	EK.zus.1	EK.zus.N
A	319,4	16,4	2	2
B	18,4	157,2	0	0
C	157,2	215,3	2	2
D	215,3	319,4	14	14

Referenzpunkt
X: 2545923,48 Y: 5670041,43

Ergebnis der Immissionsberechnung "Verkehrslärm im Plangebiet" mit Darstellung der Lärmpegelbereiche in Form einer Isochenenkarte für die textlichen Festsetzungen, Rechenhöhe H = 14,4 m ü.G.



PEUTZ

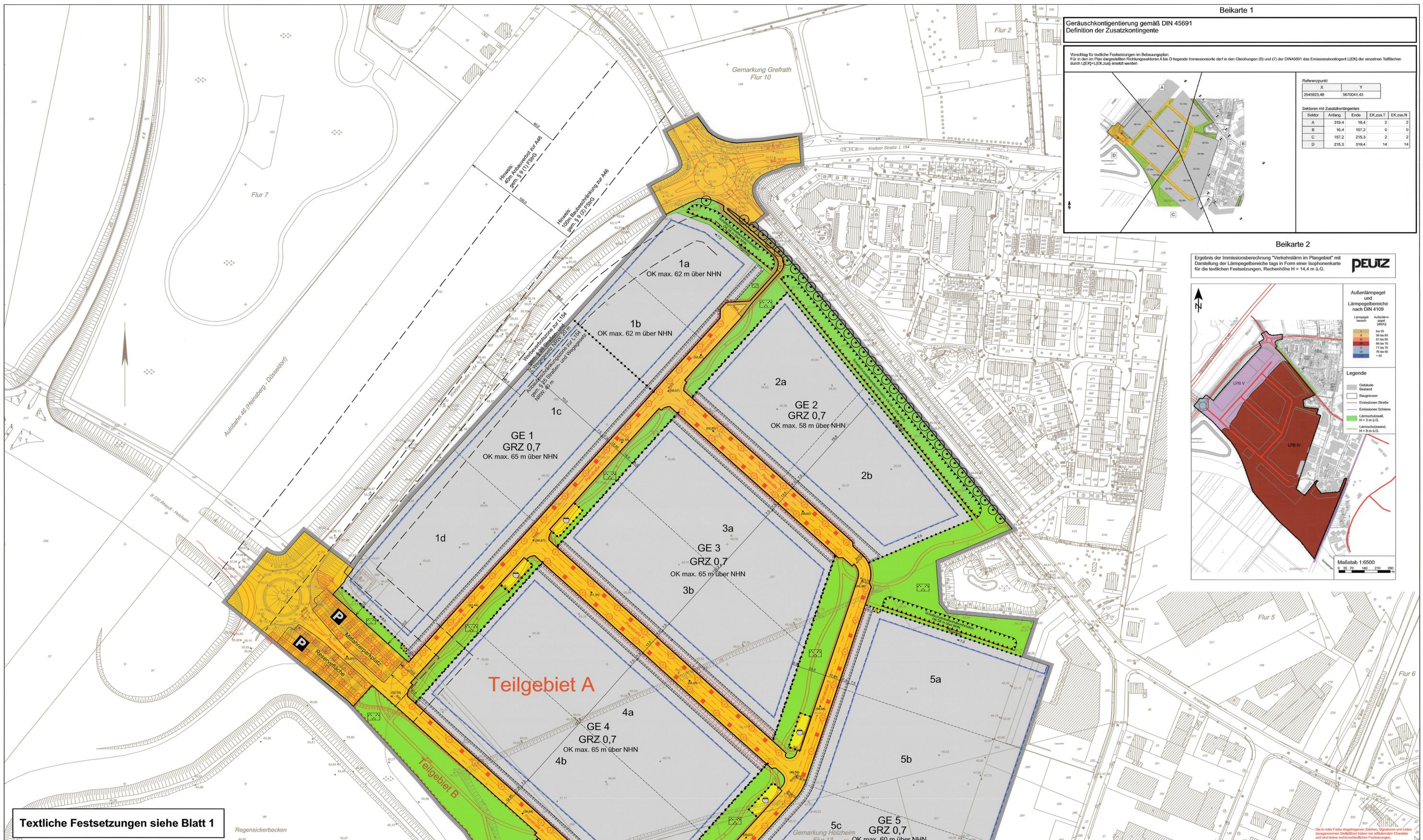
Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel (dB(A))
I	55 bis 60
II	61 bis 65
III	66 bis 70
IV	71 bis 75
V	76 bis 80

Legende

- Gebäude
- Baugrenze
- Emissionsstraße
- Emissionshöhe
- Lärmschutzwand H = 3 m ü.G.
- Lärmschutzwand H = 8 m ü.G.

Maßstab 1:6500



Textliche Festsetzungen siehe Blatt 1

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 485 Blatt 2
- Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünpange) -
in der Fassung vom 05.01.2018
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559), 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 20.05.2014 (GV NRW S. 294) 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 Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496).

Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlagen: Dezember 2014
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 370.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Latene
- Kanaldeckel
- Stahlbetonmast
- Doppelmast

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- Dortgebiet (§ 5 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 10,0 Baumaßzahl (BMZ)
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- V Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walddach
- 45° Dachneigung
- W Wohnhaus
- W Wohnhaus
- F Fährtrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- FuB- und Radweg
- öffentliche Parkfläche
- Strassengrün
- Strassenbegrenzungslinie
- (4327) Straßenhöhen über NHN, geplant
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialer Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Kompaktheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Absorber
- Ablagerung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Grünspange / Teilgebiet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Fläche für Bahnanlagen
- Landschaftsschutzgebiet
- Garagen
- Stellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen

Für den Entwurf:
Amt für Stadtplanung Neuss, den 16.05.2018
Der Bürgermeister
I.V. IA.

Angefertigt:
Liegenschaftsamt und Vermessung Neuss, den 5.1.2018
Der Bürgermeister
I.V. IA.

Die Überstinmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden beschränkt.
Neuss, den 5.1.2018
Der Bürgermeister
I.V. IA.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2014 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 12.12.2014 beschlossen.

Nach örtlicher Bekanntmachung am 03.06.2015 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2014 in der Zeit vom 10.06.2015 bis 24.06.2015 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausliegen.

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2017 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 09.06.2017 beschlossen.

Nach örtlicher Bekanntmachung am 06.07.2017 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2017 in der Zeit vom 14.07.2017 bis 14.08.2017 ausliegen.

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 05.01.2018 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 02.02.2018 als Satzung beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

Dieser Bebauungsplan ist am 10.04.2019 örtlich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 16.05.2018
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 485
- Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünspange) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 10.04.2019 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:

die Einzelhandelsbetriebe
die Großhandelsbetriebe
die Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte
die Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen

Ausnahmsweise kann Einzelhandel in direktem funktionalen räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein muss, zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 400 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ sind ausgeschlossen.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sind ausgeschlossen.
Kindertagesstätten sind zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO „Vergnügungsstätten“ sind ausgeschlossen.

Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Stellplätze nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauGB

Oberer Bezugspunkt (OK max.) für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes. Diese Höhe darf allgemein durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie im Einzelfall durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) um maximal 3 m überschritten werden. Diese müssen mindestens 3 m von der Gebäudeaußenkante entfernt liegen.

3. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

3.1 Aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Schallschutzwall/-wand-Kombinationen

Gemäß § 9 (2) BauGB (Aufschiebende Bedingung) können die Flächen GE1a, GE1b, GE2a, GE2b und GE5a erst bebaut und genutzt werden, wenn alle im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwall/-wand-Kombinationen errichtet sind. Die Schallschutzwall/-wand-Kombinationen müssen hinsichtlich des Wand-Anteils zum Kreitzweg hin einseitig absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) von $4 \leq D_{1a} \leq 7$ ausgeführt werden. Insgesamt müssen die Schallschutzwandkombinationen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von $DLr > 24$ dB aufweisen.

3.2 Abstandsklassen gemäß Abstandserlass / Abstandstabelle Nordrhein-Westfalen

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

3.2.1 GE 1a, 1b, 2a, 2b, 7a, 7b

In den GE 1a, 1b, 2a, 2b, 7a und 7b sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis VII (Ifd. Nrn. 1 – 221) der Abstandsliste 2007 des Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (veröffentlicht in MBO NRW 2007 S. 659). Ausnahmsweise können in den GE 1a, 1b, 2a, 2b, 7a und 7b Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nrn. 200 – 221) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/ oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.2 GE 1c, 3a, 5a

In den GE 1c, 3a, 5a sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis VI (Ifd. Nrn. 1 – 199) der Abstandsliste 2007 des Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (veröffentlicht in MBO NRW 2007 S. 659).

Ausnahmsweise können in den GE 1c, 3a, 5a Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/ oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.3 GE 3b, 5b, 6c

In den GE 3b, 5b, 6c sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis V (Ifd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 des Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (veröffentlicht in MBO NRW 2007 S. 659).

Ausnahmsweise können in den GE 3b, 5b, 6c Betriebsarten der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/ oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.4 GE 1d, 4a, 5c, 5d, 6b

In den GE 1d, 4a, 5c, 5d, 6b sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis IV (Ifd. Nrn. 1 – 80) der Abstandsliste 2007 des Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (veröffentlicht in MBO NRW 2007 S. 659).

Ausnahmsweise können in den GE 1d, 4a, 5c, 5d, 6b Betriebsarten der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nrn. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/ oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.5 GE 4b, 6a

In den GE 4b, 6a sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis III (Ifd. Nr. 1 – 36) der Abstandsliste 2007 des Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (veröffentlicht in MBO NRW 2007 S. 659).

Ausnahmsweise können in den GE 4b, 6a Betriebsarten der Abstandsklasse III der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nrn. 23 - 36) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/ oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, das schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.3 Emissionskontingente und Zusatzkontingente gem. DIN 45691 (siehe Bebauungsplanbeikarte 1)

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	Teilgebiet	LEK dB(A) TAG	LEK dB(A) NACHT
GE 1	a	56	41
GE 1	b	57	42
GE 1	c	55	40
GE 1	d	55	40
GE 2	a	50	35
GE 2	b	45	30
GE 3	a	50	35
GE 3	b	51	36
GE 4	a	51	36
GE 4	b	52	37
GE 5	a	48	33
GE 5	b	49	34
GE 5	c	49	34
GE 5	d	48	33
GE 6	a	56	41
GE 6	b	55	40
GE 6	c	53	38
GE 7	a	55	40
GE 7	b	56	41
GE 8	a	62	47
GE 8	b	61	46

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 für Betriebe auf einer Fläche von weniger als 140.000 qm einen Wert von 15 dB (A) und für Betriebe auf einer Fläche von 140.000 qm oder mehr 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. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Zusatzkontingente gem. DIN 45691 (siehe Bebauungsplanbeikarte 1)

Ausgehend vom Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinaten 2545923,48 / 5670041,43 sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Sektor	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	Zusatzkontingent (Tag)	Zusatzkontingent (Nacht)
A	319,4°	16,4°	2	2
B	16,4°	157,2°	0	0
C	157,2°	215,3°	2	2
D	215,3°	319,4°	14	14

3.4 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (siehe Bebauungsplanbeikarte 2)

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 $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.

Lärmpegelbereich	Erf. $R_{w,res}$ 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.

Die Teilgebiete können der Bebauungsplanbeikarte 2 entnommen werden.

3.5 Störfallbetriebe (12. BImSchV / Störfallverordnung)

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der o.g. Störfallverordnung bilden oder Bestandteil einer solchen wären, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, deren angemessener Abstand gutachterlich in einer Einzelfallbetrachtung auf eigenem Betriebsgelände abgebildet werden kann.

4. Ökologische Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Öffentliche Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) - hier: Ortsrandabgrünung

Innerhalb der Ortsrandeingrünungsbereiche sind Erdauffüllungen bis max. 54 m über NHN zulässig.

Je 2 qm ist ein standortgerechter Strauch, mindestens 80 - 100 cm Höhe,

je 200 qm ist ein standortgerechter Heister II. Ordnung, mindestens 200 - 250 cm Höhe,

und

je 250 qm ist ein standortgerechter Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung, mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind mit Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation (Artenauswahl Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss) dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.2 Öffentliche Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) - hier: Offenlandstrukturen

Die Offenlandbereiche sind zu ca. 75 % durch Einsaaten (Wiesen) gehölzfrei anzulegen und zu ca. 25 % mit Rahmengrün, feldgehölzartig, zu bepflanzen sowie dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 80 standortgerechte, großkronige Laubbäume, Hochstämme von mindestens 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen.

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

4.4 Schallschutzwand/-wand-Kombinationen

Die Schallschutzwände sind intensiv mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu beranken. Die

Schallschutzwälle sind landschaftsgerecht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke GE1-GE8 / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die festgesetzten privaten Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken ist folgende Bepflanzung vorgeschrieben:

Je 20 m Grundstücksfront ist mindestens 1 standortgerechter Stammbusch oder Hochstamm I. Ordnung, mindestens 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Bei kleineren Grundstücksfronten ist mindestens 1 Baum der o.g. Qualität anzupflanzen.

Zu den Baumpflanzungen sind zusätzlich standortgerechte Gehölze II. Ordnung, mindestens 200-250 cm Höhe, als Dreiergruppe je 20 m Grundstücksstraßenfront, zu pflanzen.

Bei kleineren Grundstücksfronten ist mindestens 1 Dreiergruppe anzupflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Falls die festgesetzte Pflanzfläche als Versickerungsfläche gewählt wird so sind die festgesetzten Pflanzungen auf dem eigenen Grundstück an anderer Stelle nachzuweisen.

Je Gewerbegrundstück ist eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Ab einer Grundstücksbreite von 50 m ist eine zweite Zufahrt zulässig.

4.6 Private Stellplatzanlagen

Zur Beschattung der privaten Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum I. oder II Ordnung, Mindeststammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.7 Dachbegrünung

50 % der Dachflächen sind extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen. Es ist eine Sedumsprossensaat, z.B. Rasenstandardmischung RSM 6.1, 80g/qm, mit mindestens 10 cm Vegetationsschicht zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5. Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

6. Wasserrecht gem. § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWGNW) i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften (vgl. 8.4 Hinweise, Stichwort: „Entwässerung“) auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Innerhalb der Versickerungsflächen sind Büsche und Bäume nicht zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Diese Einfriedungen dürfen maximal 2 m hoch sein. Sie sind nur als transparente Zaunanlagen zulässig. Werbeanlagen an den Zaunanlagen sind nicht zulässig.

7.2 Werbeanlagen

Innerhalb der festgesetzten privaten Pflanzflächen sind Werbeanlagen und Fahnen/Fahnenmaste nicht zulässig. Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten ist jeweils ein freistehender Werbeträger ("Stele") oder Hinweisschild zulässig. Die Breite der Stelen oder Hinweisschilder darf ein Maß von 1,5 m, die Höhe ein Maß von 5,0 m, bezogen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßenflächen, nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überschreiten. An den gemäß Festsetzung zulässigen technischen Aufbauten dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

Werbepylone und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe des jeweiligen Baufeldes (OK max. über NHN) nicht überschreiten. Werbeanlagen an Solaranlagen und Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

Unzulässig sind jegliche Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlichen Wirkungen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.).

Fremdwerbung ist generell unzulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Baugrundrisiken

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

8.2 Altablagerungen

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Altablagerung Ne-0013, Ne-0163 und Ne-0218. Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

Soweit im Rahmen der Realisierung der Planung in den Boden eingegriffen werden soll, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen aus bestehenden Belastungen von Bodenmaterialien fachgutachterlich zu ermitteln und umzusetzen.

Eingriffe in die Ablagerungen sind generell gutachterlich zu begleiten.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

8.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Bodeneingriffen ist eine Untersuchung der Verdachtsfläche durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Telefon: 0211 475-0, Telefax: 0211 475-9040, vorzunehmen.

Weitere Informationen über Bodeneingriffe im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen können im Internet unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp abgerufen werden. 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.

8.4 Entwässerung

Die vom Bebauungsplan vorgesehene Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers hat den Vorgaben des Gesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG, § 44 LWG NRW) und der diese konkretisierenden Erlasse (Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft IV B 5 – 673/2-29010/ IV B 6 _ 031 002 0901 v. 18.5.1998 [sog. „§ 51a-Erlass“]; Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV – 9 031 001 2104 – v. 26.5.2004 [sog. „Trennerlass“]) zu entsprechen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, welche von der zuständigen Behörde nur bei Einhaltung dieser Voraussetzungen erteilt wird. Verschmutztes Niederschlagswasser darf grundsätzlich nur nach einer Vorbehandlung versickert werden. Die Versickerung von stark verschmutztem Niederschlagswasser wird nur ausnahmsweise erlaubt und erfordert die Vorschaltung von Anlagen zur Minimierung des Schadstoffeintrags (Sedimentfang, Filterbecken).

Die hydrologischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans können einen Bodenaustausch zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit erforderlich machen.

8.5 Bodendenkmale

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Errichtung von Erschließungsstraßen ist durch die Untere Bodendenkmalbehörde Neuss archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen. Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung ist sicherzustellen, dass in zukünftigen Bauflächen hineinragende Befunde im Rahmen der sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren archäologisch untersucht werden. § 29 DSchG NW ist anzuwenden.

8.6 Pflanzabstände zur Bahnlinie

Parallel zur Bahnlinie dürfen keine Bäume gepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand höher als der um 5 m vergrößerte Abstand zur äußeren Gleisachse sind.

8.7 Artenschutz

Für die Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung sind die §§ 39 Abs. 5 [Allgemeiner Schutz vor wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] und 44 Abs. 1 [Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten] BNatSchG zu beachten.

Vor Baubeginn müssen die nachfolgend beschriebenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bzgl. der Feldlerchen auf den städtischen Flächen Gemarkung Holzheim, Flur 13, Flurstücke 90, 92, 96, 101, 103 und 185 als CEF-Maßnahmenkonzept für die Feldlerchen (erstmalig) umgesetzt werden:

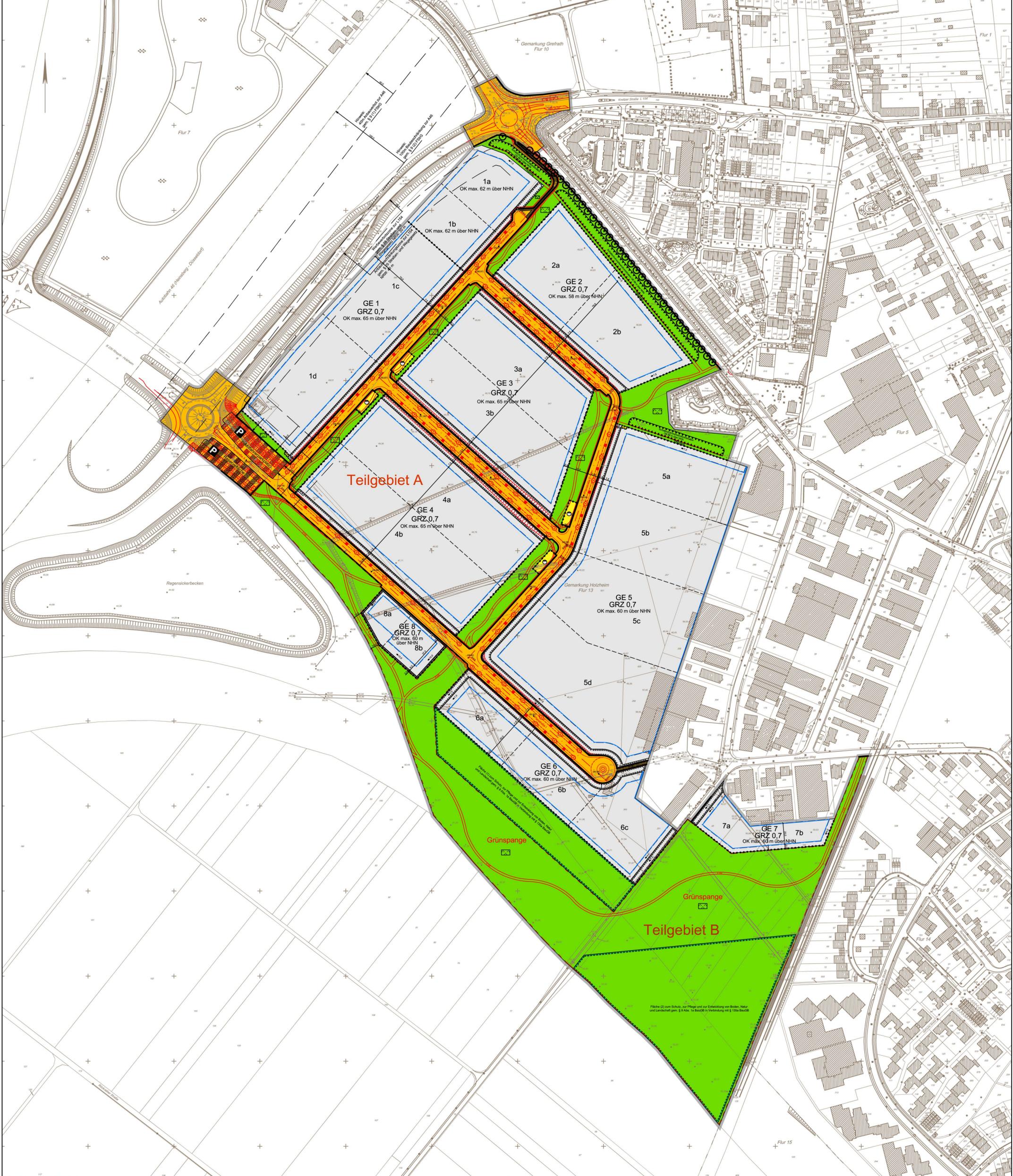
Jährliche Anlage von 10 Lerchenfenstern (jew. 20 qm) im Getreide, verteilt über die o.g. Flurstücke mit wechselnder Fruchtfolge Getreide – Kartoffeln – Zuckerrüben auf wechselnden Flächen, wobei die Lerchenfenster einen Mindestabstand von 25 Metern von Wirtschaftswegen einhalten müssen.

Anlage eines dauerhaften Blüh- oder Brachestreifens im nordwestlichen Bereich nahe A46 / Rückhaltebecken in einer Größenordnung von 1.000 qm. Der Blühstreifen wird jeweils im März umgebrochen, es erfolgt keine Anwendung von Pestiziden oder Dünger, es wird ein Abstand von 50 Metern zum angrenzenden Gehölz eingehalten. Der Blühstreifen soll nur in Kombination mit der Anlage offener Bodenstellen durchgeführt werden. Der Blühstreifen wird nach der Bodenbearbeitung mit Ausnahme der offenen Bodenstellen jährlich im März bis Anfang April einjährig mit einer Saatmischung eingesät (Rahmenmischung A oder vergleichbar). Eine Mahd zur Zurückdrängung unerwünschter Pflanzen soll nur in Abstimmung erfolgen und nicht vor dem 15. Juli eines Jahres. Ergibt das geplante zweijährige Monitoring, dass die gewählte Fläche für den Blühstreifen, z.B. aufgrund der Nähe zur Gehölzkulisse, nicht in ausreichendem Maße geeignet ist, sollte der Blühstreifen an eine geeignetere Stelle verlegt werden.

Als weitere Maßnahme wird die Grünspange im Bebauungsplangebiet Nr. 485 am Rande zur offenen Ackerflur in Form eines Kurzrasenstreifens entwickelt, der den Feldvögeln im Frühjahr als Brut- und/oder Nahrungshabitat zur Verfügung steht.

8.8 DIN-Normen und Richtlinien

Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.



STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 485 Übersichtsplan in der Fassung vom 05.01.2018 <small>Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2018 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.06.2013 (BGBl. I S. 1848), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 88), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1505), das Bauordnung für den Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2016 (GV. NRW. S. 298), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW. S. 294) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2015 (GV NRW. S. 486)</small>		BESTANDSANGABEN Kriechgrenze Wirtschaftsgrenze Gange Anzahl der Vollgeschosse Stöckung Baum Laubholz Kandelaber Stahlschornstein Dachstuhl Höhen über NNH		ART DER BAULICHEN NUTZUNG Kleinvermietungsgebiet (§ 3 BauNVO) Neues Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Industriegebiet (§ 9 BauNVO) Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 1,2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze 1,0 Zahl der Vollgeschosse zulässig		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig alle überhöhten Bauelemente offene Bauweise geschlossene Bauweise Bauweise		BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ FD Flachdach SD Satteldach PD Pfalzdach WD Walmdach 45° Dachneigung Wts Wohnhaus Fst Festsetzung		VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche Straßenbahn Fuß- und Radweg öffentliche Parkfläche Straßenbahn Straße ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrt		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF Fläche für den Gemeindebedarf Kirche Kultur Kindergärten Schulsport öffentliche Veranstaltung Sportplatz Spielplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Vieh		GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN öffentliche Grünfläche Privatfläche Friedhof Sportplatz öffentliche Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Vieh		SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und der Erhaltung vor schädlichen Umveränderungen Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umveränderungen Grünanlagen / Teilgebiete		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Fläche für Bahnanlagen Landschaftsschutzgebiet Gänge Straßenzüge Gemeindefliegengrenzen Gemeindefliegengrenzen Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen	
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Angeführt: Legationschef und Verwesung Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Die Überweisung der Baubestimmungen mit dem Legationschef und den Ortspflicht sowie die genehmigte Eintragung der abgabenrechtlichen Planung werden bestätigt: Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Die Aufhebung dieses Baubeschlusses in der Fassung vom Stadt Neuss in seiner Sitzung am bescheinigen. Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Nach schriftlicher Bekanntmachung am hat dieser Baubeschluss in der Fassung vom in der Zeit bis zur förmlichen Umkehrung der Öffentlichkeit ausgefallen.		Die Aufhebung dieses Baubeschlusses in der Fassung vom Stadt Neuss in seiner Sitzung am bescheinigen. Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Nach schriftlicher Bekanntmachung am hat dieser Baubeschluss in der Fassung vom in der Zeit bis ausgefallen.		Dieser Baubeschluss in der Fassung vom in seiner Sitzung am bescheinigen werden. Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Dieser Baubeschluss in der Fassung vom in seiner Sitzung am als Sitzung Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA		Dieser Baubeschluss ist als ausdrücklich bekannt gemacht worden. Neuss, den Der Bürgermeister i.V. IA			