

1. Textliche Festsetzungen

- A. Der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1, 6, und 9 BauNVO

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Ausschluss von Vergnügungsstätten

m Mischgebiet MI 1 sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spielhallen und andere Unternehmeh im Sinne der §§ 33d und 33l der Gewerbeordnung.
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
- Unternehmen, die Wettten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielaustatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahnweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO).

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

m Mischgebiet MI 1 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO).

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

m Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Hervon ausgenommen sind Nachbarschaftskäden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Ausschluss von Vergnügungsstätten

m Mischgebiet MI 2 sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spielhallen und andere Unternehmeh im Sinne der §§ 33d und 33l der Gewerbeordnung.
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
- Unternehmen, die Wettten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielaustatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahnweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO).

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

m Mischgebiet MI 2 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 3 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO).

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

m Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Eingestranzte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe

n den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig:

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahnweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* werden die ausnahnweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandel
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Gevorn ausgenommen sind im GE 1*, GE 2* und GE 3* Betriebe des Handels mit Kraftwagen (Nr. 45.1 gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes).

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* weiterhin Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Eine bauliche Unterordnung ist gegeben bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15% der genehmigten Geschosfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und maximal bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahnweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Lärm-Emissionskontingente (L_{eq})
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* jeweils ein Emissionskontingent L_{eq} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L _{eq} [dB(A)/m²]
	Tage	Nachts
	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GE 1*	TF 1.1	51
GE 1*	TF 1.2	52
GE 2*	TF 2.1	20
GE 2*	TF 2.2	60
GE 2*	TF 2.3	60
GE 2*	TF 3.1	63
GE 3*	TF 3.2	65
GE 4*	TF 4.1	55
GE 4*	TF 4.2	56
GE 4*	TF 4.3	67
GE 4*	TF 4.4	56

Ausgehend vom im Legplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente für die Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren (R_{ts}) liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{eq} der einzelnen Teilfläche durch L_{eq,k} + L_{eq,k,adj} ersetzt werden.

L _{EX} der einzelnen Leitflächen durch L _{EX} + L _{EX} ersetzt werden.				
Bezugspunkt (ETR/SchW/TM) Bezeichnung	X=32336896,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]	
	Richtungsektor 1	Richtungsektor 2	tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	189,1°	0	5
Sektor D	189,1°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	0	3
Sektor G	216,0°	276,2°	3	3
Sektor H	276,2°	324,0°	0	2
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{eq} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspiegel L_{eq} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{eq,i} = -10 \cdot \lg \sum_{j=1}^{N_{L_{eq,i}}} 10^{0,1(L_{eq,j} + L_{EK,j} - \Delta L_{i,j})} \text{ dB}$$

mit $L_{eq,i}$ = zulässiger Beurteilungspiegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
 $L_{eq,k}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
 $L_{eq,k,adj}$ = Zusatzkontingent
 $\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg \left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot r_{i,j}^2)} \right) \text{ dB}$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
 $r_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

Gliederung nach Abstandsdeklaration (I - IV)

m eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsdeklaration I - IV (Id. Nr. 1 - 80) der Abstandsliste 2007 zum Rundlesens des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmewise können im eingeschränkten Industriegebiet GI* auch Betriebsarten der Abstandsdeklaration IV (Abstandsliste 2007, Id. Nr. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachbarn) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfallbetriebe

m eingeschränkten Industriegebiet GI* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang I Spalte 4 der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen unterschreiten (§ 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 BauNVO).

Einzelhandel

m eingeschränkten Industriegebiet GI* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Eine bauliche Unterordnung ist gegeben bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15% der genehmigten Geschosfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter
Die ausnahnweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 9 Abs. 3 BauNVO).

Lärm-Emissionskontingente (L_{eq})
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen im eingeschränkten Industriegebiet jeweils ein Emissionskontingent L_{eq} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L _{eq} [dB(A)/m²]
	Tage	Nachts
	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GI*	TF 5.1	61
GI*	TF 5.2	60

Ausgehend vom im Legplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente L_{eq,adj} für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{eq} der einzelnen Teilfläche durch L_{eq,k} + L_{eq,k,adj} ersetzt werden.

Bezugspunkt (ETR/SchW/TM) Bezeichnung	X=32336896,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente	
	Richtungsektor 1	Richtungsektor 2	tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	189,1°	0	5
Sektor D	189,1°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	0	3
Sektor G	216,0°	276,2°	3	3
Sektor H	276,2°	324,0°	0	2
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{eq} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspiegel L_{eq} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{eq,i} = -10 \cdot \lg \sum_{j=1}^{N_{L_{eq,i}}} 10^{0,1(L_{eq,j} + L_{EK,j} - \Delta L_{i,j})} \text{ dB}$$

mit $L_{eq,i}$ = zulässiger Beurteilungspiegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
 $L_{eq,k}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
 $L_{eq,k,adj}$ = Zusatzkontingent
 $\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg \left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot r_{i,j}^2)} \right) \text{ dB}$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
 $r_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspiegel L_{eq} dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspiegels L_{eq} ist im jeweiligen bau-immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspiegel L_{eq} gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspiegel L_{eq} nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauBG, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung

Obere Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.2 Grundflächenzahl

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 4* sowie im eingeschränkten Industriegebiet GI* darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

Sinnes des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschreiten (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen dürfen in allen Baugebieten um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden. In den festgesetzten Mischgebieten dürfen in der in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen zur Ausbildung von Terrassen oder Eingangsflächen von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Hinweis zur Geländehöhefestsetzung

Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind die festgesetzten Geländehöhen maßgebend (siehe Planzeichnung).

2.5 Technische Aufbauten

Gemäß § 6 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten

(z. B. Antennen, Aufzugsbefahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen um bis zu 3,0 m überschreiten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Baugrenzen und Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

Die Außenwände von technischen Aufbauten auf den obersten Geschossen müssen mindestens 3 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

3.2 Foyer, Windfang

Eingeschossige Eingangsbauteile im Erdgeschoss (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerabgang) sind zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahnweise die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.3 Terrassen, Balkone und Loggien in den festgesetzten Mischgebieten

Terrassen, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen zu den Innenhöfen (A) - (E) um bis zu 1,5 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Außenwohnbereiche dürfen nur zu ausschließlich umbauten Innenhöfen errichtet werden (siehe TF 9.1).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 12 BauNVO

Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sowie Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* ausschließlich innerhalb der Geländeoberfläche in Tiefgaragen

(TA-Lärm) sowie oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (S) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* sind innerhalb des festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen (TG) außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Keller, Abstellräume, Technik- und Nebenumkleide bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Teilflächenfläche zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

Für den mit GFL 1 (innere Erschließung des Mischgebietes) gekennzeichneten Bereich gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit;
- Fahrrecht für die Anlagen der Mischgebiete MI 1 und MI 2;
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsgräber;

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. Öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie für Teile baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauBG

In allen Baugebieten sind in öffentlichen Grünflächen sind bei Baum- und Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 10,00 cm in 1 m Höhe). Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu überdecken.

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgebietbereich Ost - Uferpark

Öffentliche Grünfläche 1 (Uferpark) / Naherholung

Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sowie im Bereich des Molenkopfs sind Wiesen, befestigte Wege und Plätze sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m ü. NN.

Öffentliche Grünfläche 2 - Uferpark / Sichtschutzband
Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestaltetes und bepflanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Grünflächenmodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m ü. NN zu errichten. Die Höhen zwischen 38,0 m und 42,0 m ü. NN liegen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, Bäumen und Sträuchern und Pflanzung zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen.

6.3 Dachbegrünung

Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magerstreuauflage, die eine Aufbauhöhe von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder auf Nachbarn) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Die Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafen

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (H) im Norden des Plangebietes dienen dem Betrieb des Neuss-Düsseldorfer Hafens (u. a. Be- und Entladen von Binnenschiffen, Bahnhöfen, Kfz-Verkehr etc.).

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenpromenade

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenpromenade“ (HP) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Fußgänger- und Fahrradverkehr;
- Ver- und Entsorgungszwecke;
- Verkehe der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“;
- Spiel- und Aufenthaltssbereiche;
- Außengastronomie.

7.3 Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zurzeit für Anlagen der Hafenbahn gewidmet. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für diese Flächen sind erst zulässig, wenn die Flächen von Bahnzwecken freigestellt sind.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauBG

8.1 Passiver Schallschutz

Entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpiegeln L_{eq} (siehe Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“ bzw. Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum“) gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind in allen festgesetzten Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauten zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG).

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschallmaß R_{ges} berechnet sich abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem entsprechenden Außenlärmpiegel wie folgt:

$$R_{ges} = L_{eq} - K_{Raumart}$$

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsraum; Unterrichts-räume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches	
K _{Raumart} [dB]	25	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei R_{ges} = 35 dB für Bettenräume und R_{ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

Dasch o. a. Gleichung bewertete gesamte Bau-Schallmaß R_{ges} bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfäche des Außenbauteils (Fassade) S_z zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_{von} 0,8. Für andere Verhältnisse ist R_{ges} um den Faktor K_{ba} bei der Detaillierung zu korrigieren:

$$K_{ba} = 10 \cdot \lg (S_{zj} / 0,8 \cdot S_{a})$$

Die daraus resultierenden Bauschallmaßmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauschallschützenden Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

8.2 Schallgedämmte Lüftung

Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Baugebieten ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

Die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist im Baueingehmungsverfahren nachzuweisen.

8.3 Außenwohnbereiche in den Mischgebieten