

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 8 BauNVO

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Wohnen

Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

Vergnügungsstätten

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

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i 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 Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO].

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Im Mischgebiet MI 1 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO].

Einzelhandel

Im Mischgebiet MI 1 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Wohnen

Im Mischgebiet MI 2 sind in dem mit „Wohnausschluss 1“ gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. In dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich sind Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

Vergnügungsstätten

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

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i 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 Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO].

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Im Mischgebiet MI 2 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO].

Einzelhandel

Im Mischgebiet MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

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

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

Vergnügungsstätten

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind von den in § 8 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; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO].

Wohnungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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. Hiervon 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 Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

Nicht wesentlich störende Betriebe

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 2* sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören [§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO].

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

Gliederung nach Abstandserlass (I - VI)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I – VI (Ifd. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass 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].

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (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 Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Störfallbetriebe

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* 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].

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

Gliederung nach Abstandserlass (I – V)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass 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].

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (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 Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Störfallbetriebe

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* 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].

Unwirksamer Satzungsbeschluss

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

Gliederung nach Abstandserlass (I – IV)

Im eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - IV (Ifd. Nrn. 1 - 80,) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass 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, § 9 BauNVO].

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Industriegebiet GI* auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV (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, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Störfallbetriebe

Im 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, § 9 BauNVO].

Einzelhandel

Im 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 Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Wohnungen

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO; § 9 Abs. 3 BauNVO].

1.4 Sondergebiet Parkhaus

Zweckbestimmung und Art der Nutzung

Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, den die Nutzungen in umliegenden Baugebieten, insbesondere in GE 2*, verursachen. Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern (Hauptgesimshöhe, HGH).

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) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO].

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten sowie im Vorbereich von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Hinweis zur Geländeoberfläche

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

2.5 Technische Aufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

Die Außenwände von technischen Aufbauten auf den obersten Geschossen müssen mindestens 3 m hinter die festgesetzte Baulinie 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) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO].

3.3 Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für die die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, werden die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand errichtet.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 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 unterhalb der Geländeoberfläche in Tiefgaragen (Tg) sowie oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

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

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Gewerbegebietes GE 2*,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit G1 gekennzeichneten Bereich (GET*, südliches Plangebiet) gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. **Bepflanzung und Naturschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind 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 min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden. Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. 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 Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark**

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Parkanlage anzulegen.

Öffentliche Grünfläche 1 – Naherholung

Innerhalb der ca. 1,1 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m üNN (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Öffentliche Grünfläche 2 – Sichtschutzpflanzung, Wall

Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestalteter und beplanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Geländemodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m üNN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m üNN liegen. Mindestens 70% der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, die überwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zuzurechnen sind (Bäume und Sträucher, Unterpflanzung), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Abgrenzung der Öffentlichen Grünflächen 1 und 2

Die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung der beiden Grünflächen zueinander kann um bis zu 3 m verschoben werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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, Bahnbetrieb, KFZ-Verkehr etc.).

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

- Fußgänger- und Fahrradverkehr,
- Ver- und Entsorgungsverkehr,
- Verkehre der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“,
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche,

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

8.1 Verkehrslärm, passiver Schallschutz

Nutzung der Außenanlagen im Mischgebiet

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die straßenzugewandten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht für Wohngärten/Außenwohnbereiche genutzt werden. Hier sind lediglich Verkehrsanlagen, Stellplätze sowie allgemeine Pflanzflächen zulässig (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckanlagen etc.). Der maßgebliche Bereich ist der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche

Bei den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmpegel sind der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45

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

Schallgedämmte Lüftung

Die Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im MI 1 und MI 2 ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die maßgeblichen Fassaden sind der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

8.2 Gewerbelärm

Lärm-Emissionskontingente (LEK)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* im eingeschränkten Industriegebiet GI* sowie im Sondergebiet Parkhaus sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente (LEK) überschreiten:

Baugebiets- kategorie	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente L_{EK} in dB pro m ² (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.805 m ²	51/36
GE 2*	-	4.171 m ²	48/33
GE 3*	-	5.940 m ²	57/42
GE 4*	GE 4* a	52.257 m ²	58/43
GE 4*	GE 4* b	5.969 m ²	57/42
Sondergebiet Parkhaus	-	2.497 m ²	59/44
GI*	GI* a	11.501 m ²	61/46
GI*	GI* b	20.270 m ²	59/44

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 25.48.426 // 56.74.767) sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Nr.	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.k}$ Tag	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.k}$ Nacht
1	0° - 11°	6	6
2	11° - 161°	8	23
3	161° - 192°	6	6
4	192° - 198°	0	0
5	198° - 216°	2	2

6	216° - 283°	3	4
7	283° - 360° / 0°	4	4

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006). Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691, Abschnitt 5, wird für die Gebiete GE 1*, GE 2* und GE 3* sowie für das Sondergebiet „Parkhaus“ ausgeschlossen.

Im GE 4* und im GI* ist ein Vorhaben ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn es eine Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.1 BauNVO von mindestens 50.000 m² umfasst und der Beurteilungspegel L_r sämtlicher emittierender Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

In den Fassaden, die in der Beikarte „Immissionsschutz“ entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) sind öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind in den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffentbare Fenster zulässig.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schallschutzwandmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die nicht zu unterschreitende Höhe der Lärmschutzwände wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 1 oder MI 2 entsteht.

8.3 Allseits umbaute Höfe (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in den Gebäuden, die die gekennzeichneten Innenhöfe A-E umgeben, erst zulässig, sofern und soweit der Innenhof, an dem das jeweilige Gebäude liegt, einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen, von allseitig geschlossener Riegelbebauung in der festgesetzten Mindesthöhe sowie der erforderlichen Lärmschutzwand umgeben ist.

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

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.

10. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000

10.1 Mischgebiet im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand

Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Lärmschutzwand ist ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

Fassade

Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper der Höfe A – D sind ausschließlich zulässig:

- Ziegel, Putz- und Sichtbetonflächen in roten, rot-braunen, erdfarbenen (z. B. Sand, Ocker) und weiß bis warm-grauen Farbtönen.

Davon ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, Pergolen sowie Fassadenpaneele (insbesondere für die Tor-Zwischenbauten am Hafen).

Sockelzone

Für die eingeschossige Sockelzone der Gebäude, d.h. vom Fußpunkt der aufgehenden Wand bis zur Unterkante der Fenster im 1. OG sind ausschließlich Ziegel, Ziegelklinker in roten und rot-braunen Farbtönen zulässig (z.B. "Rot-Blau-bunt", "Zechenbrand", „Terrakotta“).

Dach

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig. Technische Einbauten auf Dächern sind einzuhausen.

Mauern, Stützmauern, Hafenkante

Zur äußeren Gestaltung von Stützmauern, Hochwasserschutzmauern, Außentreppen u. a. sind ausschließlich Ziegel, Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Nebenanlagen

Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen (Fahrradschuppen, Hausmüllbehälter, Schuppen für Gartengeräte, Freisitze, Pergolen, Lüftungsöffnungen etc.) sind ausschließlich verzinkte Metallelemente, lackierte Oberflächen (Metall-, Wellblech, Faserzementplatten, Sperrholzplatten) in den Farben hell- bis dunkelgrau, Sichtbeton (glattgeschalt), Sichtmauerwerk (Ziegel rot) oder naturbelassenes Holz (z. B. Lärche) zulässig.

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 (DIN 4149).

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teilgeltungsbereich West:

Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten“):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagehausgesellschaft
- Ne-0352_AS: Sägewerk
- Ne-0353_AA: Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen

Unwirksamer Satzungsbeschluss

- Ne-0354_AA: Hafenzufahrt von Rheintorstraße und Fläche des Regenklärbeckens
- Ne-0355_AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0358_AA: Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359
- Ne-0359_AS: Lagerfläche im Norden

Teilgeltungsbereich Ost:

Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten“).

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Flächen für Bahnanlagen

Die Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH) wurden nachrichtlich übernommen.

IV Hinweise

1. Lärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 21.03.2012 (Bericht VE 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) werden für Misch-/Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 16.02.2012 (ANECO, 2012, Bericht 12 0055 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Kampfmittel

Die Auswertung des Planungsbereiches war wegen Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie Beobachtungen des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.

Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene

Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Grundwassermessstelle 655221 (GE 2*, westlich des Speichers). Westlich des Plangebietes befindet sich die Messstelle Nr. 655395 (südwestlich MI1, Stadtwerke). Die genaue Lage der Grundwassermessstellen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Altlasten

Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafentmole im tieferen Untergrund nach durchgeführten Sanierungen Restbelastungen mit Mineralöl und Teeröl.

Alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen sind durch einen Gutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

6. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungsamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

7. Größe der Baugebiete

Teilgeltungsbereich West:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1*	4.805 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2*	4.171 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*	5.940 m ²
- MI 1	3.957 m ²
- MI 2	14.003 m ²
- Sondergebiet Parkhaus	2.497 m ²

Teilgeltungsbereich Ost

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*	58.226 m ²
- eingeschränktes Industriegebiet GI*	31.771 m ²

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im sog. „hochwassergefährdeten Bereich“ gemäß § 31 c WHG (alt), d.h. das Gebiet wird teilweise überflutet, wenn die Hochwasserschutzanlagen am Rhein versagen (z. B. bis zu einem Wasserstand von ca. 37,2 m üNN = HQ100).

Unwirksamer Satzungsbeschluss