

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung, mit der Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 153) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet gültigen Festsetzungen aufgehoben

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	M Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)	GEZ-47 Grundflächenzahl
Wirtschaftsgebäude / Garage	GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)	GEZ-1.0 Geschossflächenzahl
IV Anzahl der Vollgeschosse	GE* eingeschränktes Gewerbegebiet	V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Böschung	GI Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)	Z Zahl der Vollgeschosse zwingend
Gemarkung	GR eingeschränktes Industriegebiet	LM Lichte Höhe der Durchfahrt
Flurgrenze	SO Sondergebiet Parkhaus	UK/OK Untere/Obere Kante der baulichen Anlage
-/35 Flurstücksnummer / Nummer		OK GK Geländeoberfläche
BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE	VERKEHRSLÄCHEN	VERSORGUNGSANLAGEN
Baulinie	Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)	Fäche für Versorgungsanlage
Baugrenze	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	Abwasser
geschlossene Bauweise	Hafenpromenade / Hafen	GRÜNFLÄCHEN
abwandelnde Bauweise	Straßenbegrenzungsfläche	Öffentliche Grünfläche
	Straßenhöhen, geplant	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
	Ein- und Ausfahrtbereich	Parkanlage
	Bahnanlagen	
	Gleisquerung	
SONSTIGE PLANZEICHEN	F	FD
LA = 1484 Lärmemissionskontingent Tags / Nachts	F Fußgängerbereich	Feldschicht
BG/BL Baugrenze / Baulinie	D Denkmal, historische Speichergebäude (nachrichtlich)	Fäche für Aufschüttungen (Wall)
(A) Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)	D Altlasten	Südwand (Hüswand)
GH: Gebäudehöhe (minimale / maximale)	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	Lärmschutzwand
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (SP) bzw. Tiefgaragen (TG)	- Abgrenzung GFZ	Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:
Wohnauschluss 1/2	- Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2	Gestaltung des Straßennetzes (außerhalb des Geltungsbereichs)
Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)	- Abgrenzung OK GEL	beispielhafte Wegführung im Park
Geh-, Fahr- und Laßrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)	- Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen	beispielhafte Gestaltung des Straßennetzes innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	- Abgrenzung LEK	
Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung		

Für den Entwurf:
 Amt für Stadtplanung Neuss, den
 Der Bürgermeister
 T.M. LA
 Prof. Dr. U. Köhler
 Prof. Dr. U. Köhler
 Prof. Dr. U. Köhler

Angefragt:
 Prof. Ulrich Coester GmbH
 Rosenstraße 46
 40279 Köln
 Tel.: 0221-931895-0
 Fax: 0221-411011-0
 Prof. Dr. U. Köhler
 Prof. Dr. U. Köhler
 Prof. Dr. U. Köhler

Stabsplanung Zimmermann GmbH
 Liner Straße 31
 40279 Köln
 Tel.: 0221-411011-0
 Fax: 0221-411011-0
 Prof. Dr. U. Köhler
 Prof. Dr. U. Köhler
 Prof. Dr. U. Köhler

Die öffentliche Debatte und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 bis 21.11.2012, einschließlich öffentlich ausgelegten. Die öffentliche Debatte und Anhörung erfolgte am 14.11.2012.

Die öffentliche Debatte und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 bis 21.11.2012, einschließlich öffentlich ausgelegten. Die öffentliche Debatte und Anhörung erfolgte am 14.11.2012.

Die öffentliche Debatte und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 bis 21.11.2012, einschließlich öffentlich ausgelegten. Die öffentliche Debatte und Anhörung erfolgte am 14.11.2012.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB LV mit § 7 und § 41 GO NW am 14.11.2012 als Sitzung beschlossen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 08.11.2013 als Sitzung beschlossen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.11.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 41 (3) BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 bis 21.11.2012, einschließlich öffentlich ausgelegten. Die öffentliche Debatte und Anhörung erfolgte am 14.11.2012.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.11.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 41 (3) BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 bis 21.11.2012, einschließlich öffentlich ausgelegten. Die öffentliche Debatte und Anhörung erfolgte am 14.11.2012.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.11.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 41 (3) BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 bis 21.11.2012, einschließlich öffentlich ausgelegten. Die öffentliche Debatte und Anhörung erfolgte am 14.11.2012.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Mischgebiete
 1.1.1 Mischgebiet MI 1
 Wohnen im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnauschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.
 Vergnügsanlagen
 Im Mischgebiet MI 1 sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügsanlagen nicht zulässig:
 - Spielplätze und andere Unternehmungen im Sinne der §§ 33f und 33g der Gewerbeordnung, Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schauhaltung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgeht (s. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
 - Unternehmungen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennen im Sinne der §§ 1 Abs. 1 Z Abs. 1 Rennwet- und Lotteriestatute, umfassen.
 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsanlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO).
 Gartenbeetbehalte und Tankstellen
 Im Mischgebiet MI 1 sind die allgemein zulässigen Gartenbeetbehalte 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 Nachschubbetriebe (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2
 Wohnen im Mischgebiet MI 2 sind in dem mit „Wohnauschluss 1“ gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügsanlagen nicht zulässig, in dem mit „Wohnauschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich sind Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.
 Vergnügsanlagen
 Im Mischgebiet MI 2 sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügsanlagen nicht zulässig:
 - Spielplätze und andere Unternehmungen im Sinne der §§ 33f und 33g der Gewerbeordnung, Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schauhaltung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgeht (s. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
 - Unternehmungen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennen im Sinne der §§ 1 Abs. 1 Z Abs. 1 Rennwet- und Lotteriestatute, umfassen.
 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsanlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO).
 Gartenbeetbehalte und Tankstellen
 Im Mischgebiet MI 2 sind die allgemein zulässigen Gartenbeetbehalte 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
 Vergnügsanlagen
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügsanlagen aller Art nicht zulässig:
 - Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schauhaltung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgeht (s. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
 - Unternehmungen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennen im Sinne der §§ 1 Abs. 1 Z Abs. 1 Rennwet- und Lotteriestatute, umfassen.
 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsanlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 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 Auflicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet sind und im gemeinsamen Grundfläche und Baumaße untergebracht sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 Nr. 3 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* Betriebe des Handels mit Vorlagen (Nr. 45) gemäß der „Jahresstatistik der Wirtschaftszweige 2009“ des Statistischen Bundesamtes).
 Von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* weiterhin die in unmittelbarer Zusammengehörigkeit mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehenden und baulich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Eine bauliche Unterordnung ist gegeben bei einer Verkaufsfläche, die bis zu 10% der genehmigten Gesamtfläche des übergeordneten Betriebes einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.
 Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 6 BauNVO).
 1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*
 Nicht wesentlich abweichende 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 LV m. § 6 Abs. 2 BauNVO).
 1.2.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 3*
 Gleitende nach Abstandsflächen (1-IV)
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsfläche I - IV (RL Nr. 1 - 100) der Abstandsfläche 2007 zum Bundesamt für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 559 (S. 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 6 BauNVO).
 Ausnahmsweise können in eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* auch Betriebsarten der Abstandsfläche VI (Abstandsfläche 2007, RL Nr. 151 - 190) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbedingungen (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; § 6 BauNVO).
 Störfällebetriebe
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang 1 Spalte 4 der Störfälleverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwelle unterschreiten (§ 1 Abs. 9 BauNVO; § 6 BauNVO).
 1.2.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 4*
 Gleitende nach Abstandsflächen (1-IV)
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsfläche I - IV (RL Nr. 1 - 100) der Abstandsfläche 2007 zum Bundesamt für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 559 (S. 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 6 BauNVO).
 Ausnahmsweise können in eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsfläche VI (Abstandsfläche 2007, RL Nr. 151 - 190) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbedingungen (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; § 6 BauNVO).
 Störfällebetriebe
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 4* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang 1 Spalte 4 der Störfälleverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwelle unterschreiten (§ 1 Abs. 9 BauNVO; § 6 BauNVO).

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*
 Gleitende nach Abstandsflächen (1-IV)
 In dem eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsfläche I - IV (RL Nr. 1 - 100) der Abstandsfläche 2007 zum Bundesamt für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 559 (S. 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 6 BauNVO).
 Ausnahmsweise können in dem eingeschränkten Industriegebiet GI* auch Betriebsarten der Abstandsfläche VI (Abstandsfläche 2007, RL Nr. 151 - 190) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbedingungen (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; § 6 BauNVO).
 Störfällebetriebe
 In dem eingeschränkten Industriegebiet GI* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang 1 Spalte 4 der Störfälleverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwelle unterschreiten (§ 1 Abs. 9 BauNVO; § 6 BauNVO).
 Einzelhandel
 In dem eingeschränkten Industriegebiet GI* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarer Zusammengehörigkeit mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Eine bauliche Unterordnung ist gegeben bei einer Verkaufsfläche, die bis zu 10% der genehmigten Gesamtfläche des übergeordneten Betriebes einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.
 Wohnungen
 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet sind und im gemeinsamen Grundfläche und Baumaße untergebracht sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Sondergebiet Parkhaus SO
 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
 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Baugrenze für die Höhenfestsetzung
 Oberer Bezugswert für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Festhöhe bzw. die Oberkante der Anlage bei Flachdächern (Höheangaben in m über NN).

2.2 Grundflächenzahl
 Überschreitung der GRZ durch Nebenbauten in den Gewerbe- und Industriegebieten
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 2* sowie in dem eingeschränkten Industriegebiet GI* darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenbauten und Stellplätze im Zulassen der Zulassen im Sinne des § 18 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

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

2.4 Zahl der Vollgeschosse
 Hinweis zur Geländeoberfläche
 Hinweis zur Geländeoberfläche
 Hinweis zur Geländeoberfläche

2.5 Technische Aufbauten
 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungsaufbauten, Oberkanten - auf den baulich zugewandten Dachflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3,0 m von der Gebäudeoberfläche des obersten Geschosses zurücksetzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien
 § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 23 BauNVO

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

3.2 Foyer, Windfang
 Eingeschränkte Eingangsbereiche im Erdgeschoss (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerräumlichkeiten) bis zu einer Gesamtanzahl von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinienbaugrenzen bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

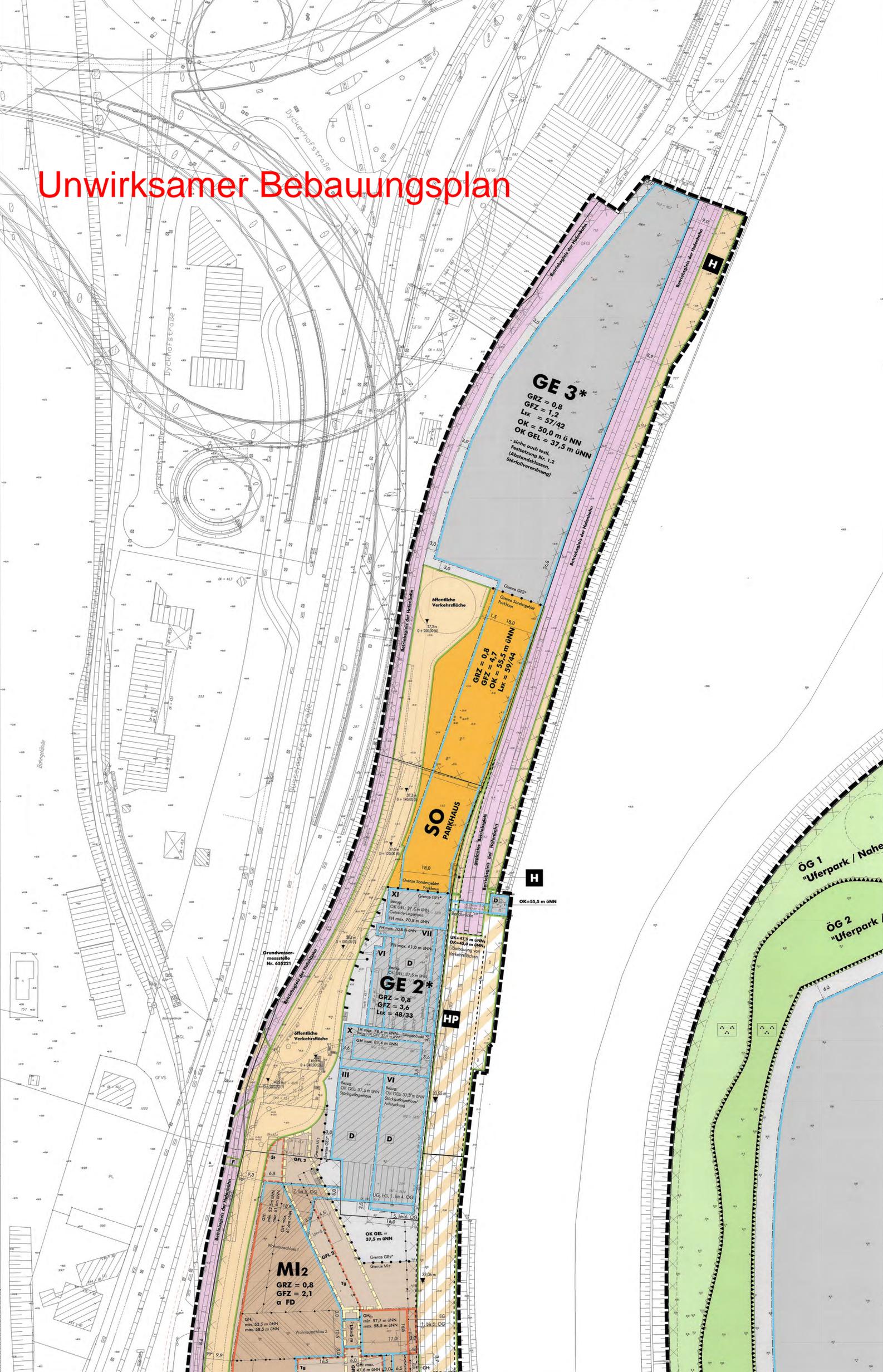
3.3 Abwandelnde Bauweise
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für die die abwandelnde Bauweise (a) festgesetzt ist, werden die Gebäude ohne stützen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand errichtet.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen
 § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 12 BauNVO
 Gebäude für PVV und motorisierte Zweiräder sowie Nebenanlagen
 Garagen und Stellplätze für PVV und motorisierte Zweiräder sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* ausnahmsweise innerhalb der Gebäudeoberfläche in Tiefgaragen (TG) sowie oberhalb der Gebäudeoberfläche innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (SP) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* sind innerhalb des als Tiefgaragen (TG) festgesetzten Bereichs außerhalb der durch Baugrenzen eingegrenzten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Keller, Abstellräume, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20% der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Laßrechte
 § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
 Für den mit GP 1 (Binnen-Erweiterung des Mischgebietes) gekennzeichneten Bereich gilt:
 - Gehrecht für die Allgemeinheit.
 - Fahrrecht für die Anlage der Mischgebiete MI 1 und MI 2.
 - Fahr- und Laßrecht für die Vergnügsanlagen.
 Für den mit GP 2 gekennzeichneten Bereich gilt:
 - Gehrecht für die Allgemeinheit.
 - Fahrrecht für die Anlage der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Gewerbegebietes GE 2*.
 - Fahr- und Laßrecht für die Vergnügsanlagen.
 Für den mit GP 3 gekennzeichneten Bereich (GE 1*, öffentliche Planlegungsfläche) gilt:
 - Gehrecht für die Allgemeinheit.

6. Befestigung und Naturschutz
 § 1 Abs. 1 Nr. 10 und 23 BauNVO
 Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verfall zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet
 In 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäumchen zu pflanzen (Höheabmaß: Stammdurchmesser mind. 10,0 cm in 1 m Höhe). Die Bepflanzungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Gärten und Freizeitanlagen sind als Laubbäume auszuwählen. Mitternachtsblumen sind mit Hecken absperrbar, Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder betriebligen Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodenabstand und mindestens 0,3 m zu überdecken.



Unwirksamer Bebauungsplan

HNWIS: Die o. textlichen Festsetzungen gelten für die Blätter 1 bis 4. Auf Blatt 2 werden die textlichen Festsetzungen fortgeführt. Die dort aufgeführten textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls für die Blätter 1 - 4. Auf Blatt 3 und 4 (Teilgeliebtsbereich Ost) werden die textlichen Festsetzungen von Blatt 1 - 4 wiederholt.

Immissionschutz (M 1:3500)

a) Lärmpegelbereiche (Mindestanforderung LPB III)

LPB IV
 LPB V

b) keine Außenwohnbereiche zulässig

c) schallgedämmte Lüftung

d) keine offeneren Fenster schutzbedürftiger Räume

Alllasten / Altlastenverdachtsfläche (M 1:3500)



Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Planzonierungverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 48), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 153) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BEKANDSANGEN <ul style="list-style-type: none">WohngebäudeWirtschaftsgebäude / GarageAnzahl der VollgeschosseBöschungGemarkungFlurstückFlurstücksgrenze / Nummer	BESTANDSANGEN <ul style="list-style-type: none">Mischgebiet (§ 8 Bau NVO)Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)eingeschränktes GewerbegebietIndustriegebiet (§ 9 Bau NVO)eingeschränktes IndustriegebietSondergebiet Parkhaus	ART DER BAULICHEN NUTZUNG <ul style="list-style-type: none">GE: Mischgebiet (§ 8 Bau NVO)GE: Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)GE: eingeschränktes GewerbegebietGI: Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)GI: eingeschränktes IndustriegebietSO: Sondergebiet Parkhaus	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG <ul style="list-style-type: none">GrundflächenzahlGeschossflächenzahlZahl der Vollgeschosse als HöchstgrenzeZahl der Vollgeschosse zwingendLichte Höhe der DurchfahrtUnterkante / Oberkante der baulichen AnlageGeländehöhe
BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE <ul style="list-style-type: none">BaulinieBaugrenzegeschlossene Bauweiseabgewinkelte Bauweise	VERKEHRSFLÄCHEN <ul style="list-style-type: none">Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)Verkehrsfläche bes. ZweckbestimmungHafenpromenade / HafenStraßenbegrenzungsflächeStraßenbahn, geplantEin- und AusfahrbereichBahnanlagenGleisquerung	VERSORGUNGSANLAGEN <ul style="list-style-type: none">Fläche für VersorgungsanlageAbwasser	GRÜNFLÄCHEN <ul style="list-style-type: none">Öffentliche GrünflächeAbgrenzung unterschiedlicher GrünflächenParkanlage
SONSTIGE PLANZEICHEN <ul style="list-style-type: none">Lärmemissionskontingent Tags / NachtsBG/BL Baugrenze / Baulinie(A) Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)GH: Gebäudehöhe minimal / maximalUmgrünung von Flächen für Stellplätze (SÜ bzw. Teilgrünung (Tg))Wohnauschluss 1 / 2Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BebauungsplanesUmgrünung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	F Fußgängerbereich D Denkmal, historische Speichergebäude A Alltessen + Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2 + Abgrenzung OK GEL - Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen - Abgrenzung LEK	FD Flachdach U Fläche für Aufschüttungen (Wall) S Stützmauer (Hohlmauer) LW Lärmschutzwand D Darstellung ohne Festsetzungscharakter: - Gestaltung des Straßenspaums (außerhalb des Geltungsbereiches) - beispielhafte Wegeführung im Park - beispielhafte Gestaltung des Straßenspaums (innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen)	FD Flachdach U Fläche für Aufschüttungen (Wall) S Stützmauer (Hohlmauer) LW Lärmschutzwand D Darstellung ohne Festsetzungscharakter: - Gestaltung des Straßenspaums (außerhalb des Geltungsbereiches) - beispielhafte Wegeführung im Park - beispielhafte Gestaltung des Straßenspaums (innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen)

Für den Entwurf: Prof. Ulrich Coesmer GmbH Rosenstraße 46 50929 Köln Tel.: 0221-43185-0 Fax: 0221-43185-10	Angefragt: Prof. Ulrich Coesmer GmbH Linzer Straße 31 50939 Köln Tel.: 0221-41101-0 Fax: 0221-41101-10	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Orthofoto sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Andreas Mühlhans, övV, Hammröderweg 6, 41460 Neuss Neuss, den 25.04.2012 Dipl.-Ing.
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.03.2012 aufgestellt. Die Aufstellung wurde am 08.10.2012 öffentlich bekanntgemacht.	Die öffentliche Delegation und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.03.2012 bis 04.04.2012. Die öffentliche Bekanntmachung der Delegation und Anhörung erfolgte am 14.03.2012.	Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (3) BauGB am 22.05.2012 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach anschließender Bekanntmachung am 08.10.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.03.2012 bis 04.04.2012 anschließend, öffentlich ausgestellt.	Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4 (4) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.03.2012 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.	Nach anschließender Bekanntmachung am 08.10.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 14.03.2012 bis 04.04.2012 anschließend, öffentlich ausgestellt.
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB LV, mit § 7 und § 41 GO NW am 08.10.2012 als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 (2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 08.10.2012 öffentlich bekanntgegeben worden.	Nach anschließender Bekanntmachung am 08.10.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 14.03.2012 bis 04.04.2012 anschließend, öffentlich ausgestellt.

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilungsbereich Ost - Uferweg
Entlang der Hafenbahn ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Parkanlage anzulegen.
Öffentliche Grünfläche 1: Naherholungsfläche im Bereich der Hafenbahn, bestehend aus Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, die im Wesentlichen der Fläche nach zwischen 30,0 und 35,0 m UNN (genaue Lage und Ausweisung der einzelnen Parzellen sind nach Maßgabe der Ausbauplanung).
Öffentliche Grünfläche 2: Sichtschutzanlage, Wall im Bereich der ca. 1,2 m hohen Mauer mit beidseitiger Sichtschutzanlage. Durch geeignete Gestaltung ist dieser Wall mit einer Höhe von 30,0 m UNN zu errichten. Die Höhen können zwischen 30,0 m und 42,0 m UNN liegen. Mindestens 70% der Fläche sind mit standort- und funktionstypischen Gehölzen, die über einen potentiell naturnahen Vegetationsstandort sind (Bäume und Sträucher, Unterwuchs), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30% der Fläche sind Weiden anzulegen (genaue Lage und Ausweisung der einzelnen Parzellen sind nach Maßgabe der Ausbauplanung).
Abgrenzung der Öffentlichen Grünflächen 1 und 2:
Die in der Planfassung markierte Abgrenzung der beiden Grünflächen zueinander kann um bis zu 3 m abweichen 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 (z. B. Bie- und Entladen von Binnenschiffen, Binnenschiffverkehr etc.).
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenspromenade“ (HP) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Ver- und Entsorgungsvorkehr,
- Verweise der öffentlich angelegten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“,
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

9. Verkehrsmittel, passiver Schallschutz
Nutzung der Außenanlagen im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die straßenbegrenzten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenspaummaßes nicht für Wohn- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Hier sind lediglich Verkehrsflächen, Stellplätze sowie allgemeine Planflächen zulässig (Straßenbegrenzung, Zeh- und Stromkontingente etc.). Der maßgebliche Bereich ist der Bekante „Immisionschutz“ zu entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Lärmemissionskontingent (LEK)
Bei den mit Lärm IV und Lärm V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmemissionskontingenten IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1999) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmemissionskontingent III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmemissionskontingente sind der Bekante „Immisionschutz“ zu entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Lärmemissionskontingent (LEK) in dB pro m²

Kategorie	Teilfläche (TF)	Fläche (m ²)	Emissionskontingent LEK in dB pro m ² (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.905 m ²	2742
GE 2*	-	4.171 m ²	4903
GE 3*	-	5.262 m ²	5742
GE 4*	GE 4*a	58.229 m ²	5943
	GE 4*b	5.262 m ²	5742
Sondergebiet Parkhaus	GE 4*c	2.487 m ²	5944
GI	GI	11.201 m ²	6164
GI*	GI*	20.272 m ²	6564

Die daraus resultierenden Bebaudichte- und -höhenunterschiede sind durch geeignete Außenabstände oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Bauzustand die Grenzschwingungen durch eine schallschützende Unterstruktur die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.
Schallschuttmassive Lüftung
Die Lüftung von schallschützenden Außenabständen in MI 1 und MI 2 ist durch schallschützende Lüftungsöffnungen oder durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die maßgeblichen Fassaden sind der Bekante „Immisionschutz“ zu entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Auf die Sicherstellung einer schallschützenden Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Aufwärtspfad von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachzustand eingehalten werden kann.

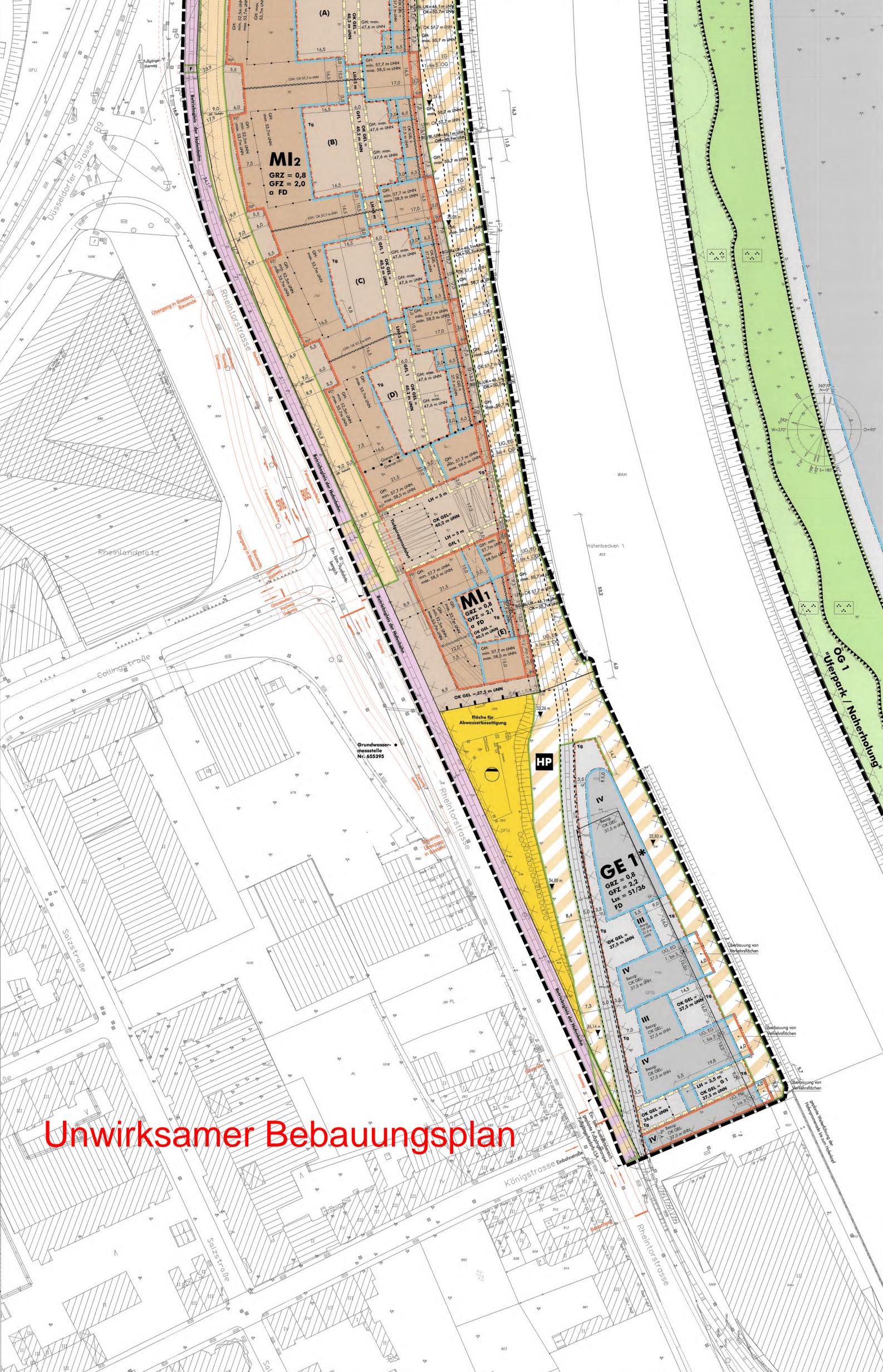
10. Gewerbebetrieb
Lärmemissionskontingent (LEK)
Bei den mit Lärm IV und Lärm V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmemissionskontingenten IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1999) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmemissionskontingent III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmemissionskontingente sind der Bekante „Immisionschutz“ zu entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Lärmemissionskontingent (LEK) in dB pro m²

Kategorie	Teilfläche (TF)	Fläche (m ²)	Emissionskontingent LEK in dB pro m ² (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.905 m ²	2742
GE 2*	-	4.171 m ²	4903
GE 3*	-	5.262 m ²	5742
GE 4*	GE 4*a	58.229 m ²	5943
	GE 4*b	5.262 m ²	5742
Sondergebiet Parkhaus	GE 4*c	2.487 m ²	5944
GI	GI	11.201 m ²	6164
GI*	GI*	20.272 m ²	6564

Ausgehend vom in der Planfassung gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Düsseldorfer Koordinaten: 25.46.426 / 56.74.757) sind folgende Zuweisungswerte zulässig:

Nr.	Winkel	Zuweisungswert (dB(A) Tag/Nacht)	Zuweisungswert (dB(A) Tag/Nacht)
1	0° - 15°	6	6
2	15° - 45°	6	6
3	45° - 90°	6	6
4	90° - 135°	6	6
5	135° - 180°	6	6
6	180° - 225°	2	2
7	225° - 270°	2	2
8	270° - 315°	2	2
9	315° - 360° / 0°	4	4

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691 (Geräuschemessung, Dezember 2005). Die Anwendung der Richtwertgrenze nach DIN 45691 Abschnitt 6, wird für die Gebiete GE 1*, GE 2* und GE 3* sowie für das Sondergebiet „Parkhaus“ ausgeschlossen.
In GE 4* und in GI* ist ein Vorhaben ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn es eine Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von mindestens 80.000 m² umfasst und die Bebauungsart Lr sämtlicher anzulegender Anlagen den jeweiligen Immissionskontingent nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.
Schutz vor Gewitterhagel aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2
Bei den Fassaden, die der Bekante „Immisionschutz“ entsprechen, genehmigt sind (grün markiert) sind öffentliche Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind in der genehmigten Fassade zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Aufwärtspfad von 50 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.
Für die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürgerbüros, Schenke und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind die Bebauungsregeln < 60 dB(A) laut öffentliche Fenster zulässig.
Lärmschutzwand im MI 1 und MI 2
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ein Schallschutzwand mit mindestens 25 dB haben muss. Die nicht zu unterschreitende Höhe der Lärmschutzwand ist in der Planfassung festgesetzt.
Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Aufwärtspfad von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.
Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die MI 1 oder MI 2 erreicht wird.



11. Kennzeichnungen
1. Erdbeben
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 (DN 4140).
2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
Teilungsbereich West:
In Teilungsbereich West sind folgende Altlastenverdächtige gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Bekante „Altlasten“):
- Ne-0351, AS: Neusser Lagerhausgesellschaft
- Ne-0352, AS: Sägewerk
- Ne-0353, AA: Deponiereste zwischen Uferpark und Rheinthal
- Ne-0354, AA: Hafenanlage von Rheintorstraße und Fläche des Regenrückhaltebeckens
- Ne-0355, AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0356, AA: Deponiereste zwischen Rheinthalen und Nummen 301 und 309
- Ne-0357, AS: Lagerfläche im Norden
Teilungsbereich Ost:
Die im Teilungsbereich Ost sind innerhalb des Altlastenraums Ne 330/1 in größerer Teile verbleibende Restbelastungen von 4 Mineralölstationen und einer Tankstelle gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Bekante „Altlasten“).

12. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
1. Flächen für Bahnanlagen
Die Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Hafen GmbH) wurden nachträglich übernommen.
IV Hinweise
1. Lärm
Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße sowie durch Gewitterhagel 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 Gewitterhagel in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schallschützenden Unterstruktur der Bestandsanlagen Peutz Consult vom 21.03.2012 (Bericht Nr. 6561-1) zu entnehmen. Die schallschützende Unterstruktur kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
2. Geruch
Das Plangebiet ist durch Geruch vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsmesswertmethode NRW (GRL) werden für Misch-/Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erkundung einer Prognose zur Geruchsmesswertmethode vom 16.02.2012 (ANECO, 2012, Bericht 12 0055 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
3. Kampfmittel
Die Ausweisung des Planungsbereiches war wegen Trümmerschutz und Seebau teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht garantiert werden. Im ausgewiesenen Bereich liegen den Kampfmittelbestandsplänen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelbefreiung kann gleichzeitig nicht gewährt werden. Im nicht ausgewiesenen Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechendem Vorwärt zu erwarten. Bei Ausbuddeln mittels Erdbohrmaschinen sind eine schrittweise Erkundung um ca. 50 cm sowie Beobachtungen des Erdbodens hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verflürungen, Inhomogenität etc. zu erwarten. Generell sind die Bestandspläne sorgfältig zu untersuchen. Bei Verdacht auf Kampfmittel sind die zuständigen Ordnungsbehörden, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle in dem unwirksam zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erhöhter mechanischer Belastung (z.B. Rüttelrüttel, Rüttelverwehen, u.ä.) sind eine Tiefenkontrolle zu erwarten.
4. Grundwasseressenswerte
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Grundwasseressenswerte 65521 (GE 2*), westlich des Speichers. Westlich des Speichers befindet sich die Messstelle Nr. 65535 (Jochheim Nr. 1, Stadtweg). Die genaue Lage der Grundwasseressenswerte ist in der Planzeichnung zu entnehmen.
5. Altlasten
Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich aus Abfalldeponierungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafenmauer im tieferen Untergrund nach durchgeführten Sanierungen Restbelastungen mit Mineralöl und Tereb. Alle künftigen Eingriffe in die Abfalldeponierung sind durch eine Gutachten zu belegen, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und alle den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Abfalls sicherzustellen muss. Bei größeren Tätigkeiten sind auch die Abfall- und Verwertungspläne zu ermitteln, die mit dem Bauzustand einzuhalten sind.
6. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit oder können beim Bauherrn, Bürgeramt Nr. 10707 Berlin bezogen werden.
7. Größe der Baugruppe
Teilungsbereich West:
- eingeschlossenes Gewerbegebiet GE 1* 4.905 m²
- eingeschlossenes Gewerbegebiet GE 2* 4.171 m²
- eingeschlossenes Gewerbegebiet GE 3* 5.262 m²
- MI 1 11.201 m²
- MI 2 20.272 m²
- Sondergebiet Parkhaus 2.487 m²
Teilungsbereich Ost:
- eingeschlossenes Gewerbegebiet GE 4* 68.239 m²
- eingeschlossenes Industriegebiet GI* 31.771 m²

Unwirksamer Bebauungsplan

Immisionschutz (MI 1:3500)

Altlasten / Altlastenverdächtige Fläche (MI 1:3500)

a) Lärmgebiete (Mindestanforderung LFB III)

b) keine Außenwände zulässig

c) schallschützende Lüftung

d) keine offeneren Fenster schutzbedürftiger Räume

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude / Garage
- Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze / Nummer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mi Mischgebiet (§ 8 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- ge eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet (§ 8 Bau NVO)
- gi eingeschränktes Industriegebiet
- SO Sondergebiet Parkhaus

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,2-1,2 Grundflächenzahl
- 0,2-1,2 Geschossflächenzahl
- v Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- v Zahl der Vollgeschosse zwingend
- UH Lichte Höhe der Durchfahrt
- UK/OK Unterkante / Oberkante der baulichen Anlage
- OK OHL Geländehöhe

Für den Entwurf:

Prof. Ulrich Coester GmbH
Bismarckstr. 41
50775 Köln
Tel.: 0221-93185-0

Anfertiger:

Stadplanung Zimmermann GmbH
Lizenz Straße 31
50775 Köln
Tel.: 0221-41101-0

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

Andreas Möhrens, DVV, Hammföhrdamm 6, 41460 Neuss
Neuss, den 25.04.2012
Dipl.-Ing. Hubert Zimmermann

BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

- Baulinie
- Baugrenze
- geschlossene Bauweise
- abwandelnde Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- Hafenpromenade / Hafen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhen, geplante
- Ein- und Ausfahrbereich
- Bahnanlagen
- Gleisquerung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Lärm- und Schallschutz
- BG/BL Baugrenze / Baulinie
- Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)
- GH: Gebäudehöhe minimal / maximal
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Tiefgaragen (Tg)
- Wohnausschluss 1/2
- Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Freistellung einer Bedingung)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlage
- Abwasser

GRÜNLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
- Parkanlage
- Flachdach
- Fläche für Aufschüttungen (Wall)
- Stützwall (Hinweis)
- Lärmschutzwand
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:
 - Abgrenzung GFZ
 - Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2
 - Abgrenzung OK GEL
 - Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen
 - Abgrenzung LEK

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.2012 hat dieser Plan gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.11.2012 bis 18.11.2012 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Plan gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.11.2012 bis 18.11.2012 ist erfolgt. Die erzielte Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 20.11.2012.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.2012 hat dieser Plan gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 10.11.2012 bis 18.11.2012 öffentlich ausgestellt.

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Unwirksamer Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 456
- Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.09.2013 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiete

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 Lotteriegesez, 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 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:

Unwirksamer Bebauungsplan

- 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].

Unwirksamer Bebauungsplan

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. Nm. 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. Nm. 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. Nm. 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. Nm. 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].

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. Nm. 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. Nm. 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 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].

Unwirksamer Bebauungsplan

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).

Unwirksamer Bebauungsplan

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;

Unwirksamer Bebauungsplan

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 (GE1*, 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 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 bepflanzter 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.).

Unwirksamer Bebauungsplan

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 „Immissionsrichtwert“ 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 „Immissionsrichtwert“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderlich R'wres der Außenbauteile für Bürräume 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 „Immissionsrichtwert“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmte 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:

Unwirksamer Bebauungsplan

Baugebiets-kategorie	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente LEK 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	58.226 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 (LEK, zus.k Tag)	Zusatzkontingent (LEK, zus.k Tag)
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 Lr 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 „Immissionsrichtwert“ entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Offenbare 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 offenbare Fenster zulässig.

Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß 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.

Unwirksamer Bebauungsplan

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 Tiegel, Ziegelklinker in roten und rot-braunen Farbtönen zulässig (z.B. "Rot-Blau-bunt", "Zeichenbrand", „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. ä. 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.

Unwirksamer Bebauungsplan

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
- 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.

Unwirksamer Bebauungsplan

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 MI 1, 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 Hafemole 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, Burggrafestraße 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

Unwirksamer Bebauungsplan

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).