chränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf geänderte oder ergänzte Teile gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB, die roter Schriftfarbe und kursiv dargestellt sind.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

1 Mischgebiete

.1.1 Mischgebiet MI 1

Ausschluss von 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 chaustellung 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 Lotteriegesetz, 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].

<u>Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen</u> 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].

Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens .1.2 Mischgebiet MI 2

Ausschluss von 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 Lotteriegesetz, 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].

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

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO].

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

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. BauNVO aufgeführten Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig:

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].

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter 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].

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]. 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

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 Handwerksund 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

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und maximal bis zu 100 m²

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

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L _{EK} [dB(A)/m²]		
_		Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	
GE 1*	TF 1.1	51	20	
GE 1*	TF 1.2	52	21	
GE 2*	TF 2.1	49	20	
GE 2*	TF 2.2	60	22	
GE 2*	TF 2.3	60	24	
GE 3*	TF 3.1	63	24	
GE 3*	TF 3.2	65	25	
GE 4*	TF 4.1	55	37	
GE 4*	TF 4.2	56	41	
GE 4*	TF 4.3	57	43	
GE 4*	TF 4.4	56	19	

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente , für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A Bis Jiegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent

Bezugspunkt (ETRS89/UTM)	X=32338698,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]		
Bezeichnung [']	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts	
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7	
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24	
Sektor C	157,8°	168,4°	6	7	
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5	
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0	
Sektor F	182,1°	216,0°	1	3	
Sektor G	216,0°	278,2°	3	3	
Sektor H	278,2°	324,0°	0	1	
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2	

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

			$L_{r, j} = 10 \cdot \lg \sum_{i} 10^{0.1(L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} - \Delta L_{i,j})/dB} dB$
mit	$L_{r,j}$	=	zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
	$L_{EK,i}$	=	Emissionskontingent der Teilfläche i
	$\mathbf{L}_{EK,zus,j}$	=	Zusatzkontingent
	$\Delta L_{i,j}$	=	Abstands / Flächenkorrekturmaß
			$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg \left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)} \right) dB$
	Si	=	Größe der Teilfläche TF _i in m²
	S _{i,j}	=	Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in n

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

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel L., ist im jeweiligen bauimmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel L_r i nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde. 1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

Das Wohnen 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].

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 (lfd. 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, lfd. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen 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 gutachterlich nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang I Spalte 4 der Störfallverordnung (12. BlmSchV) genannten Mengenschwellen unterschreiten [§ 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 BauNVO].

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

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, lfd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen 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 gutachterlich nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVŎ, § 8 BauNVO].

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

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

Im eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abständsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 80.) der Abständsliste 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, lfd. Nrn. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

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

lm 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 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter 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

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen im eingeschränkten Industriegebiet jeweils ein

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L _{FK} [dB(A)/m²]		
_		Tags	Nachts	
		(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhi	
GI*	TF 5.1	61	46	
GI1*	TF 5.2	60	47	

Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

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

Bezugspunkt (ETRS89/UT	X=32338698,67	Y=5675293,82		ontingente dB]
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	168,4°	6	7
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	1	3
Sektor G	216,0°	278,2°	3	3
Sektor H	278,2°	324,0°	0	1
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

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

			$L_{r, j} = 10 \cdot \lg \sum_{i} 10^{0.1(L_{EK,i} + L_{EK, zus, j} - \Delta L_{i,j})/dB} dB$
mit	$L_{r,j}$	=	zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
	$L_{EK,i}$	=	Emissionskontingent der Teilfläche i
	$\mathbf{L}_{EK,zus,j}$	=	Zusatzkontingent
	$\Delta L_{i,j}$	=	Abstands / Flächenkorrekturmaß
			$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg \left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)} \right) dB$
	S_{i}	=	Größe der Teilfläche TF _i in m²
	$\mathbf{S}_{i,i}$	=	Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in

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

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel L.; ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_rgemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel L, inicht überschreiten.

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

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Dberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern. 2.2 Grundflächenzahl

<u>Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten</u>
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 festgesetzten Geländehöhen dürfen in allen Baugebieten um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden. In den festgesetzten Mischgebieten dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen zur Ausbildung von Terrassen oder Eingangsbereichen von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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 maximalen 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.

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 festgesetzten Baulinien zurücktreten [§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]. 3.2 Foyer, Windfang

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

3.3 Terrassen, Balkone und Loggien in den festgesetzten Mischgebieten

Terrassen, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen zu den Innenhöfen (A) - (E) um bis zu 1,5 m überschreiten [§ 23 Abs. 3 BauNVO]. Außenwohnbereiche dürfen nur zu allseitig umbauten Innenhöfen errichtet werden (siehe TF 9.3.)

Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

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 festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen (TG) außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Keller, Abstellräume, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

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:

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 G gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:

Gehrecht für die Allgemeinheit,

Gehrecht für die Allgemeinheit; öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie für Teile baulicher Anlagen 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

In allen Baugebieten sowie in öffentlichen Grünflächen sind bei Baum- und Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. 6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche mit der ZweckĎestimmung "Uferpark" (ca. 2,4 ha) festgesetzt. Die Festsetzungen sollen den Uferpark mit zwei Öffentliche Grünfläche 1 - Uferpark / Naherholung Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sowie im Bereich des Molenkopfs sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m ü. NN.

Öffentliche Grünfläche 2 - Uferpark / Sichtschutzwall 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 ü. NN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m ü. NN liegen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, Bäumen und Sträuchern und Unterpflanzung zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen.

Dachbegrünungen Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nut-zung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Dachfenster genutzt werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafen

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Hafen" (H) im Norden des Plangebietes dienen dem Betrieb des Neuss-Düsseldorfer Hafens (u. a. Be- und Entladen von Binnenschiffen, Bahnbetrieb, KFZ-Verkehr etc.). Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenpromenade

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, Außengastronomie. 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.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 🖇 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Šatz 1 Nr. 2 BauGB

8.1 Passiver Schallschutz

Entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln La (siehe Blatt 5 "Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum" bzw. Blatt 6 "Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum") gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind in allen festgesetzten Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]. Die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß R´_{wges}berechnet sich abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt:

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

Das nach o. a. Gleichung berechnete gesamte Bau-Schalldämmmaß R´_{wges}bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteils (Fassade) S_Fzur Grundfläche des Außenthaltsraumes S_Gvon 0,8. Für andere Verhältnisse ist R'_{waes}um den Faktor K_{AL}bei der Detailauslegung zu korrigieren: $K_{AL} = 10 \log (S_G / 0.8 S_F)$

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.

Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Baugebieten ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen Die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren

festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie müssen die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen

Außenwohnbereiche in den Mischgebieten In den festgesetzten Mischgebieten dürfen Außenwohnbereiche nur in allseitig umbauten Innenhöfen (A) bis (E) errichtet werden. Der Innenhof, in dem Außenwohnbereiche errichtet werden, muss baulich allseitig in der

Innenhof hergestellt sein [§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB].

8.4 Ausschluss öffenbarer Fenster

Schallgedämmte Lüftung

In den festgesetzten Mischgebieten sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig. Davon abweichend sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 · zu den Innenhöfen (A) und (E), wenn der jeweilige Innenhof baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt

- zu den Innenhöfen (B), (C) und (D), wenn die Innenhöfe (B), (C) und (D) jeweils baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um die Innenhöfe (B), (C) und

Weiterhin zulässig sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in Fassaden an den gekennzeichneten Baulinien (siehe Blatt 5 "Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum" bzw. Blatt 6 "Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum") unter folgender Maßgabe: auf der Höhe von Innenhof (A) und (E), wenn der jeweilige Innenhof baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt

auf der Höhe der Innenhöfe (B), (C) und (D), wenn die Innenhöfe (B), (C) und (D) jeweils baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um die Innenhöfe (B), (C) In den eingeschränkten Gewerbegebieten und im eingeschränkten Industriegebiet sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig.

3.5 Lärmschutzwände in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die Oberkante der Lärmschutzwände ist mit einer Höhe von 57,7 m ü NN festgesetzt.

8.6 Gewerbliche Immissionen in den Mischgebieten Für in den Mischgebieten zulässige, gewerbliche Nutzungen, deren Außenbauteile an die allseitig umbauten Innenhöfe (A) - (E) angrenzen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Geräuschimmissionen jeder Nutzung einen um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten zum Tag- und Nachtzeitraum nicht überschreiten.

Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

9.1 Mischgebiete im Teilgeltungsbereich West

und durchsichtigen Materialien zulässig.

Ziegel, Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind ausschließlich mit transparenten

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).

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").

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig. Technische Aufbauten auf Dächern sind einzuhausen. Mauern, Stützmauern, Hafenkante ur äußeren Gestaltung von Stützmauern, Hochwasserschutzmauern, Außentreppen u. ä. sind ausschließlich

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)

Müllsammelbehälter Müllsammelbehälter sind mit standortgerechten Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und mit 3

Pflanzen je m einzugrünen. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m innerhalb der Hecke nur zur Seite der Müllsammelbehälter zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster. Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig.

Kennzeichnungen

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

Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Blatt 7) Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafenmole 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 aaf.

erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und

<u>eilgeltungsbereich West:</u> n Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung Blatt 7 "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"):

Ne-0351 AS: Neusser Lagerhausgesellschaft Ne-0352_AS: Sägewerk

Ne-1068_AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung `

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-1049 AA: Düsseldorfer Straße; Aufschüttung Ne-1066 AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

<u>Teilgeltungsbereich Ost</u>: <u>Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene</u> Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung Blatt 7 "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind").

- Ne-333.01 AS: Industriestraße Ne-1065 ĀA: Industriestraße; Verfüllung Ne-1069 AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung

Ne-1070 AA: Industriestraße: Aufschüttung Ne-1071 AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung Ne-1072_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Baudenkmäler, die in die Denkmalliste der Stadt Neuss eingetrager sind. Bei den unter Schutz gestellten Gebäuden handelt es sich um das Stückgutlagerhaus, Teile des Getreide-Lagerhauses und die Getreide-Verladeanlage der ehemaligen Neusser Lagerhausgesellschaft Düsseldorfer Straße 1b (lfd. Nr. 1/365).

Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

Baudenkmale

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2017 gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 112 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ₁₀₀), rechtes Üfer von Rheinstrom-km 707,0 bis 857,7 und linkes Ufer von Rhein-km 711,2 bis 865,5.

Weite Teile des Plangebietes sind als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Absatz 1 WHG in der Hochwassergefahrenkarte des Landes erfasst.

Hinweise

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 teilweise 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 09.05.2019 (Bericht VG 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet, wobei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Nähere Einzelheiten sind der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 vom 29.05.2020 (ANECO, Bericht 20 0297 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Regelungen gemäß der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - / RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 - v. 5.11.2009) sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren von Bei der Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Prägung des Gebiets durch die Vorbelastung die vom Geruchsgutachten ermittelte Geruchsbelastung als Immissionswert anzusetzen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. 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 erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine aktiven Grundwassermessstellen. An der Industriestraße südöstlich des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 6551991 sowie an der Rheintorstraße südwestlich des Plangebietes die aktive Grundwassermessstelle 6553951.

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

Größe der Baugebiete Teilgeltungsbereich West: - eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1* rd. 4.800 m²

eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2* rd. 6.700 m² eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3* rd. 5.900 m² - MI 1 rd. 3.900 m² - MI 2 rd. 14.000 m²

eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4* rd. 57.000 m² eingeschränktes Industriegebiet GI*rd. 33.000 m²

Baugebietsübergreifende Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zueinander und zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten in Neuss getroffen. Nördlich des Plangebietes im städtischen Bezirk 22 "Barbaraviertel" befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 (Rechtskraft 09.10.1970) Gewerbegebiete (Gemarkung Neuss / Flur 59 / Flurstücke 63, 69, 98, 99, 73, 75, 78, 104, 105, 133 (tlw). 145, 177, 199, 200, 227, 228, 229, 230, 252, 257, 266 (tlw.), 270, 293, 298, 299, 304, 306, 309, 310) und ein Industriegebiet (Gemarkung Neuss / Flur 59 / Flurstücke 5, 6, 9

(tlw.), 19, 141 (tlw.), 149, 290 (tlw.), 289, 291, 292 (tlw.)). In diesen Baugebieten sind gewerblich-industrielle

Nutzungen ohne Einschränkungen zulässig.

Baumschutzsatzung Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutz-barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober-und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedli-cher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B.

durch die Einlagerung von Abfällen. Alle baulichen Eingriffe in Altstandorte bzw. Altablagerungen sind durch einen Altlastenfachgutachter zu

0. Bodendenkmalpflege Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch bewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelba zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Schutz- und

Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

2. Starkregenereignisse Da jedes Gebiet in der Stadt von Starkregenereignissen und infolge dessen von urbanen Überflutungen

betroffen sein kann, wird der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete

Notwendige Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen dürfen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

bauliche und/oder technische Maßnahmen empfohlen. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Bebauungsplan erstellt (Kölner Büro für Faunistik, 3.1 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen

wildlebender Vogelarten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres stattfinden. 13.2 Ökologische Baubegleitung: Kontrolle der Flächeninanspruchnahme, Vergrämung Sollte die unter 13.1 genannte zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass vor Beginn der Flächenbeanspruchung keine Brutaktivitäten stattfinden. Für den im Bereich der Schotterflächen brütenden Flussregenpfeifer sind zur Verhinderung einer Brutansiedlung frühzeitig geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z. B. Einbringen von Pflöcken mit Flatterband in einem Raster von maximal 10 m x 10 m) durchzuführen.

13.3 Kontrolle der Quartiernutzung durch die Zwergfledermaus Da bisher das Wochenstubenquartier der Zwerofledermaus im Bereich des denkmalgeschützten Speichergebäudes nicht genau lokalisiert werden konnte, sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich des genauen Standortes und der Nutzung durchzuführen. Diese Erhebungen sind erforderlich, um den möglichen Erhalt vorhandener Quartiere zu prüfen, eine unmittelbare Gefährdung von Tieren möglichst effizient zu vermeiden und den notwendigen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Unmittelbar vor Umbau oder Sanierung der vorhandenen Gebäudestrukturen ist eine Kontrolle der Quartiere

des Großen Abendseglers und der Žwergfledermaus durchzuführen, um etwaige Tötungstatbestände zu

vermeiden bzw. das Tötungsrisiko erheblich zu mindern. Sollte der Erhalt von Quartieren nicht möglich sein, dürfen diese zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffs nicht genutzt sein. Im Bedarfsfall ist z.B. durch eine

13.4 Kontrolle von Fledermausquartieren vor Umbau/Sanierung auf aktuelle Nutzung

Verhängung sicherzustellen, dass Tiere auf andere Quartiere ausweichen.

13.5 Kontrolle der Gebäudestrukturen vor Umbau/Sanierung auf Brutvorkommen Da die Gebäudestrukturen auch von Vogelarten zur Brut genutzt werden, darf die Inanspruch-nahme der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, damit keine Brutplätze zerstört oder Jungvögel getötet werden. Hierdurch können zudem Eingriffe zur Wochenstubenzeit der Fle-dermäuse vermieden werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine Kontrolle sicherzustellen, dass die Gebäudestrukturen vor Be-ginn der Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen nicht von Brutvögeln aenutzt werden.

13.6 Vermeidung von Vogelschlag

Funktionsfähigkeit zu prüfen.

sind alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen größere Glaselemente Verwendung finden, ist durch eine Fachperson (Biologe) eine Bestätigung einzuholen, dass die vorgesehenen Glaselemente und Scheiben im Hinblick auf Vogelschlag zu keinem erhöhten Kollisionsrisiko führen. Sollte eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos für Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können, kann durch den Einsatz entspiegelter Gläser mit einem geringen Außenreflexionsgrad oder mit Markierungen versehene Vogelschutzgläser gewährleistet werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte umgangen werden.

13.7 Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Bezüglich der CEF-Maßnahmen werden soweit erforderlich nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB anstelle vor Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen.

Auf einer *Fläche Teilflächen* von circa 20.000 18.000 m² des *Flurstücks* 85 der *Flurstücke* 4, 5, 7 *und* 8, Flur 13 7, Gemarkung G*rimlinghausen Uedesheim* sind die im Artenschutzgutachten beschriebenen CEF-Maßnahmen für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Flussregenpfeifer vor Inanspruchnahme der Baugebiete

Falls der Erhalt vorhandener Fledermausquartiere beim Umbau/der Sanierung des Gebäudekomplexes im nordwestlichen Vorhabenbereich unter Berücksichtigung der unter Punkt 13.3 und 13.4 genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Je Verlust eines Quartiers des Großen Abendseglers ist die Installation von 5-10 geeigneten Fledermauskästen

unterschiedlicher Art, Höhe (mindestens 3 m) und Exposition an Gebäuden im Plangebiet vorzunehmen.

Hierbei ist auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten zu achten. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf

Je Verlust eines Quartiers der Zwergfledermaus muss zudem an den Gebäuden im Plangebiet mindestens die fünffache Menge an Ersatzquartieren (z. B. Verschalungen, Flachkästen oder Fassadenkästen) geschaffen werden. Die neu zu schaffenden Quartiere sollen mindestens in 3 m Höhe, nach Süden oder Osten exponiert sowie mit der Anflugöffnung nahe einer Haushecke oder anderer auffälliger Strukturen angelegt werden, um unbefugte Eingriffe zu vermeiden und den Tieren das Auffinden des Quartiers zu erleichtern. Die Vorrichtungen

Die funktionserhaltenden Maßnahmen für Fledermäuse sind nicht erforderlich, wenn die im Plangebiet bestehenden Quartiere erhalten werden.

Durch das Plangebiet verlaufen 14 Richtfunkstrecken der Telefonica Germany GmbH. Bei der Errichtung vo Baukörpern und der Einrichtung von Baustellen, insbesondere im Hinblick auf Baukräne, ist darauf zu achten dass eine Beeinträchtigung der vertikalen Sicherheitskorridore der Richtfunkverbindungen vermieden wird.

Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den

Angefertigt: Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Straße 31, 50939 Köln

Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

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

der Zeit vom zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen. bis Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ausgelegen

ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung

Der Bürgermeister

als Satzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

ortsüblich bekannt gemacht worden.

hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom Nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit bis einschließlich ausgelegen. Die erneute Auslegung dieses Bebauungsplans gem. § 4a Abs. S. 1 BauGB in der Fassung vom im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Åbs. 4 BauGB, vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ausgelegen. Gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungsnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am

bekannt gemacht worden.

Neuss, den Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am

Der Bürgermeister

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 8 BLÄTTERN:

Blatt 5+6: Immissionsschutzfestsetzungen im M. 1:1000 Blatt 7: Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im M. 1:1000

Blatt 8: Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -Planzeichnung - Blatt 8 (8) - in der Fassung vom 01.08.2022

Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gésetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S, 1802), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (GV. NRW. S. 1086) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

i.V. Beigeordneter i.A. Amtsleiter

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom

Dieser Bebauungsplans ist am

Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom , wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB, vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am

beschlossen.

als Satzung beschlossen worden.

Neuss, den

Neuss, den

Blatt 1-4: Teilbereiche des Bebauungsplanes im M. 1:500

STADT NEUSS

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBI. I S, 1353), der Verordnung über die bauliche

Stand der Planunterlage: Juli 2018