

Textliche Festsetzungen RO 38 "Gewerbepark III"

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

11 Die Baulflächen in Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO)

12 Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhangs I des Abstandsplans des MÜLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig

Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (+) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Schutzbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

13 Im GE sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen in denen gefährliche Stoffe des Anhangs I der Stofffallverordnung (12. BImSchV) bei- oder verarbeitet oder gelagert werden, welche die Mengengrenzen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Stofffall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften bei- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

14 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig

15 Die gemäß § 8 (3) BauNVO (u.a. Betriebsteilerwohnungen und Verpflüchtungsstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

16 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche:

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
- dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und
- die Grenze der Grundfläche nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 12,50 m als Höchstmaß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzung zu entnehmen. Maßgebend ist die ausgebauten ansonsten die geplante Straßenhöhe entsprechend des beigefügten Deckenbegriffsplans.

2.3 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine, Silos und sonstige untergeordnete Sonderbauten unberücksichtigt.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie entlang der Rudolf-Diesel-Straße zwischen der Baugrenze und dem Pflanzstreifen zulässig.

3.2 Garagen sind mit ihrer Öffnung in einem Mindestabstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4 Verkehrsflächen § 9 (1), Nr. 11 BauGB

In dem Gebiet sind pro Betriebsgrundstück je 50 m angelegene Frontlänge maximal eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 7,50 m zulässig, jedoch pro Betriebsgrundstück mindestens zwei Ein- und Ausfahrten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fallgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie der mitgen Pflanzentzelle muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artenliste entsprechen.

- Bäume 1. Ordnung
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt H.st. 3 xv. 12-14

- Sträucher
- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartnagel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Eucornus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes sanguineum | Rote Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.

5.2 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine Einfriedung mit einem begrenzten gitterartigen Zaun zu errichten. Die Einfriedung ist folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig:

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Feu- |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt, Jälänger-Jelieber |

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Tb. 40-60, gestäbt, festgesetzt.

6 Pflanzgebot

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Einzelbäume entsprechend ihres festgesetzten Ständortes aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Einzelbäume
- | | | |
|--------------------|-----------|----------------------------|
| Acer platanoides | Cleveland | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides | Columare | Säulenförmiger Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | | Hainbuche (nur Hochstamm) |
| Fraxinus excelsior | | Eiche |
| Fraxinus excelsior | Geessink | Eiche-Geessink |
| Quercus petraea | | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Fastigata | Säulenförmige Stiel-Eiche |
| Quercus cerris | | Zerr-Eiche |
| Sorbus aria | | Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | | Winter-Linde |

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: STU 18-20cm Sol. 3 xv mit Drahtballen.

Ansonsten sind diese Flächen durch Raseneinsatz oder Bodendecker zu begrünen. Die Bereiche der Zufahrten sind hiervon ausgeschlossen.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. m. § 1 Abs.4 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebel), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (16:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

Teilfläche	L _{eq, tags} in dB(A)	L _{eq, nachts} in dB(A)
RO 38 "Gewerbepark III"		
TF 1-3	62	47

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungseinwirkungen zur Zielsetzung der Beurteilung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Emissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Emissionskontingent (Nr. 6) der TA-Lärm als maßgeblichen Immissionsort (Nr. 22 und 23 der TA-Lärm) nicht überschreitet.

Für den in der Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A (Winkel 200° bis 70°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2567520, 5656158) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente L_{eq, zus}:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{eq, zus} in dB Tag und Nacht
A	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

8 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung des vorgeschichtlichen und römischen Siedlungsareals § 9 (2) BauGB

8.1 Innerhalb der Umgrenzung des vorgeschichtlichen und römischen Siedlungsareals sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig, wenn die nachfolgend beschriebenen archäologischen Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

8.2 Auf den markierten Flächen darf in den Untergund nur eingegriffen werden (z.B. Bauen mit Keller, Fundamentgräben), wenn die Flächen vor Baubeginn nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DStG NW archäologisch dokumentiert und unter-schutz wurden.

8.3 Sofern die Nutzung ohne Eingriff in den Untergund erfolgt, sind vor Baubeginn der Oberbodenbräun nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DStG NW archäologisch zu begleiten sowie etwaige Befunde in Planum zu dokumentieren.

8.4 Bei Gründungsarbeiten gemäß den vorherigen Satz sind Beeinträchtigungen der dokumentierten archäologischen Befunde auszuschließen, indem das Gründungsmaterial über Kopf eingebaut und eine Befahrung des Plans aus-schlossen wird.

Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

1 Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (170 bis 120 mm Durchmesser im Schreckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetall-rohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit Fernmagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrtag zur Verfügung zu stellen.

2 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten: Treffen im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unterzögigen die Untere Bodenschutzhelbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbige Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Verockerung von Treibrieffen oder Schmierfett,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wassermengen der Gewerbegrundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen werden dem vorhandenen RRG Gewerpark zugeleitet.

4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung der Erntverband gGr für das Plangebiet einen derzeitigen Grundwasserstand von ca. 50,00 m ü. NN, an Nach Beobachtung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg auf max. 66,00 m ü. NN zu erwarten. Das natürliche Gelände liegt bei mindestens 119,5 m ü. NN.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

5 Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen und/oder untergeordneten Gebäuden (z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 301054, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.

6 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unveränderlich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken und/oder gitterartige Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließungsstraße einhalten.

Sofern mindestens 50 % der Grundstücksfläche als offene Lagerfläche o.ä. genutzt werden soll, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) das Grundstück mit einer 2,00 m hohen Hecke einzugrenzen.

Für die Heckenbepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, wie: z.B. Hainbuche, roter Hartnagel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Weißdorn und Holunder. Sogenannte „Lebensbäume“ sind nicht zulässig.

Werbeanlagen selbst dürfen maximal 4,0 m hoch und 3,0 m breit sein. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbetafel zulässig.

Werbeanlagen auf baulichen Anlagen (z.B. Dächern) sind nicht zulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

10.1 der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGBl. I. S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Eingangsvertragsgesetz vom 21.09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 5)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichungsverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SOV NW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den

(Obv)

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.

Neuss, den

(Obv)