

Stadt Neuss**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 481
– Sudermannstraße/ Am Blankenwasser –****Textliche Festsetzungen****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbereich wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der im Bebauungsplan mit GE 2 bezeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Neuss verpflichtet hat.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung für die sonstigen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.3 In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsräume und Versammlungshallen, Veranstaltungsräume und Veranstaltungshallen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nachweislich der Versorgung der in diesem Bebauungsplangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche einen Anteil von höchstens 10% der Bruttogeschossfläche nicht übersteigt und nicht mehr als 799 qm beträgt.

1.4 In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete vor Immissionen werden die mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Anlage 1 (Abstandsliste) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007 und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad.

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedrigerer Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt.

Hinweis: Die Anlage 1 (Abstandsliste) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Sie kann zudem bei der Stadt Neuss, Amt für

Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 1.6 In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach Din 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h- 6.00 h) überschreiten zulässig

Teilfläche	Größe m ²	Emissionskontingente LEK in dB (A) / m ²	
		tags	nachts
GE 1	31.397	62	47
GE 2	44.350	62	47

Für die Immissionsorte IP1 bis IP6 gelten die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent LEK,zus [dB(A)]
IP1 Am Fuchsberg 2a	6
IP2 Uedesheim, Gärtnerei Hamacher	8
IP3 Hofstr. 23, Elvekum	6
IP4 Am Goldberg, Derikum	8
IP5 Allerheiligen	7
IP6 Kapellenweg, Elvekum	11

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK_i durch LEK_i+ LEK_{zus j} zu ersetzen ist. Die oben genannte DIN kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 1.7 Grundsätzlich müssen die vom Gebiet des Bebauungsplans (Teilflächen GE 1 bzw. GE 2) ausgehenden gewerblichen Emissionen zu Beurteilungspegeln führen, welche die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (tags und nachts) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

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

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist für das GE 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 zulässig.
- 2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1 m durch Technikaufbauten und Solarkollektoren zulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- 3.1 Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2m hinter der Straßenbegrenzungslinie

zulässig. Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschreiten.

4. Pflanzflächen und Ökologische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.
- 4.2 Da der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird der notwendige Restausgleich im Bebauungsplan Nr. 345/1 Gotteslinde auf der Gemarkung Norf, Flur 4, Flurstücke 164, 293, 399, und 300 (anteilig) festgesetzt.
- 4.3 Bei Neuanpflanzungen ist sicherzustellen, dass in Abstimmung mit der Kreiswerke Grevenbroich GmbH der Sicherheitsabstand zu einer im Grünstreifen der Tucherstraße liegenden Wassertransportleitung eingehalten wird bzw. Baumwurzelschutzmaßnahmen getroffen werden.

Vorhabenbereich

- 4.4 Die Pflanzgebotsflächen sind extensiv mit Wiesen oder mit Bodendeckerpflanzen zu begrünen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist auf mindestens 40% der Fläche je 2 qm ein Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 80 cm Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist pro angefangenen 150 qm Fläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum erster Ordnung (Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Zur Beschattung der Stellplatzanlage ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind darauf anrechenbar.

Sonstige Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB

- 4.6 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Sudermannstraße sind je 20 lfdm 3 Laubbäume 2. Ordnung (Pflanzqualität mindestens 200 cm Höhe) und je 20 lfdm ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 4.7 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Tucherstraße sind je 2 qm 1 Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 150 cm Höhe) und je 15 lfdm ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 4.8 Innerhalb der Pflanzgebotsfläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind je 2 qm ein Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 80 cm Höhe) und je 20 lfdm ein einheimischer großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 4.9 Zur Beschattung der Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An straßenseitig zur Tucherstraße und zur Straße am Blankenwasser weisenden Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Bleiben die Fassaden hinter den im Plan vorgesehenen Baugrenzen zur Tucherstraße und zur Straße Am Blankenwasser zurück, so ist eine Minderung der nach Satz 1 zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Bei allen anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Eine Minderung der nach Satz 1 zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

<i>Lärmpegelbereich DIN 4109</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</i>	<i>erforderliches R_{w,res} der Außenbauteile für Büroräume in dB</i>
<i>III</i>	<i>61 bis 65</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>66 bis 70</i>	<i>35</i>

Die oben genannte DIN DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Mulden-, Mulden-Rigolenversickerung oder Rigolenversickerung zu beseitigen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Niederschlagswasser sonstiger befestigter Flächen darf nur bis zu einer Höchstmenge von 50 l/s* ha, bezogen auf ein 1-jährliches Regenereignis in den öffentlichen Regenwasserkanal eingespeist werden.

Hinweise

Baugrundrisiken:

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

Kampfmittel:

Im Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Baumschutz:

Die bereits gepflanzten Linden entlang der Straße Am Blankenwasser sowie alte Bestandsbäume an der Tucherstraße sind zu erhalten und in das Pflanzkonzept zu integrieren.

Baubeschränkungszone:

Entlang der als Kreisstraße klassifizierten Tucherstraße besteht gem. § 25 Abs. 1 StrWG NRW eine Baubeschränkungszone von 40 m Breite.

DIN-Normen:

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

Versickerung:

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Regenwasser, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als planungsrelevante Arten mit eventuellen Konfliktmöglichkeiten die Feldlerche und das Rebhuhn identifiziert hat. Für die genannten Arten werden CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures; Übersetzung= Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) notwendig, welche vor der Bauausführung umzusetzen sind. Diese CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 345/1 – Gotteslinde – auf den Flurstücken 164, 293, 299 und 300 der Gemarkung Norf, Flur 4 vertraglich gesichert.

Bauzeitenbeschränkung:

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Rebhuhn, in den Monaten September bis Februar erfolgen.