

Stadt Neuss**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 482
- Rosellen, St. Antoniusstraße (Erweiterung Gartenhof) -****Textliche Festsetzungen****A. Planungsrechtliche Festsetzungen****1.0 Zweckbindung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)****1.1 Zweckbestimmung:** Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Garten- und Landschaftsbaubetriebs“.

Ergänzende Festsetzungen für Teilbereiche des Sondergebietes:

SO 1 „Verkauf und Ausstellung“

Zulässig sind Gebäude / Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Für die maximal zulässige Verkaufsfläche wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Neusser Liste (2013) vorgenommen:

- Schnittblumen und -grün
- Gartenmarktspezifisches Sortiment (Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel- und geräte)
- Wohnaccessoires

Die Neusser Liste (2013) kann beim Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

SO 2 „Verwaltung/Büro“

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude/ -räume, Schulungsräume.

SO 3 „Lager, Material- und Maschinenhallen, Lagerplätze“

Zulässig sind Lager- und Maschinenhäuser, Lagerplätze i.V.m. Garten- und Landschaftsbaubetrieben.

SO 4 „Ausstellung Gewächshaus / Schaugarten“

Zulässig sind Ausstellungsgebäude und Ausstellungsfreiflächen (Schaugarten) zu Schulungszwecken ohne Verkauf.

SO 5 „Wohnen Betriebseigentümer“

Zulässig sind zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 **Aufschiebende Bedingung / Vorhaben- und Erschließungsplan**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat

2.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Für die Gebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 In dem Sondergebiet ist die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.
Als Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO wird Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) von 48,0 m über NHN darf durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Lichtkuppeln etc.), um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20% der Grundrissfläche erfolgt (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Des Weiteren sind innerhalb des Sondergebietes Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten zulässig, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.4 Für das Gebiet **SO 5** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.0 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)**

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

4.1 Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen der geplanten Gebäude und mit Ausnahme der Flächen für technisch notwendige Aufbauten, als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden.
Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht zu erfolgen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist eine Baureihe mit Strauchpflanzungen mit lebensraumtypischen Gehölzarten (über 50 %) zu entwickeln.
Die vorhandenen Gehölzbestände sind in diese Flächen zu integrieren.

4.3 **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)**

Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten „Fläche für Versickerung“ im Sinne des § 51a LWG auf den privaten Grundstücken über Versickerungsmulden bzw. Rigolen zu versickern. Entsprechende Anträge sind an die Untere Wasserbehörde zu stellen. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

5.0 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- 5.1 Zulässig sind insgesamt 6 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m.
- 5.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 5.3 Auf Fassaden aufgebrachte selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sowie Flächen für Wechselwerbeanlagen sowie blinkende Werbeanlagen oder solche mit beweglichen Elementen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt usw.) sind unzulässig.
- 5.4 Sonstige Werbeanlagen an Einfriedungen, Masten, Arkadenstützen etc. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Stätte der Leistung.
- 5.5 Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.0 Hinweise

6.1 Baugrundrisiken

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

6.2 Hochwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten) zu beachten.

6.4 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Boden-

denkmalen bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Beachtung des § 15 DSchG NW (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

7.0 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Allerheiligen der Stadtwerke Neuss.

Die Einhaltung entsprechender Auflagen durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist zu gewährleisten.