Textliche Festsetzungen:

1. Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2. Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Gesamtbauschalldämmaße (R'w,res) für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster) von Aufenthaltsräumen die der Straße zugewandt sind als Mindestmaß festgesetzt (s.a. DIN 4109):
- für die Grundstücke Friedrich-Karl-Straße
  Hs Nr. 32a-46 und 56-58 R'w,res = 45dB
- für die Grundstücke entlang der Neusser Str. R'w,res = 90dB

3. Mischgebiet (MI)

3.1 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen "Vergnügungsstätten" nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil des Planes und somit nicht zulässig.

3.2 Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen vorh. Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen der nachstehend genannten 2 Betriebe allgemein zulässig, soweit sie zu keiner Verschlechterung der Emissionssituation führen. Schallemissionen sind der Lärmvorsorgungen der in den Gutachten vom 3011. bzw. 05.12.1989 ermittelten Werte können.

1. Karosseriebaubetrieb einschließlich Spritzlackiererei auf dem Flurst. 368 (hinter Neusser Str. 476)

2. Karosseriebaubetrieb einschließlich Spritzlackiererei auf den Flurst. 55/10, 4305/55, 311, 55/4, 781, 55/8 und 377 (hinter Neusser Str. 460, 472-474)

Alle in der Gemarkung Nippes Flur 88.

3.3 Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen

3.3.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die I-geschossige Bebauung im Anschluß an die VI-geschossige Bebauung entlang der Neusser Str. die Höhe baulicher Anlagen auf 47,00 m über NN und für die daran anschließende II-geschossige Bebauung eine Höhe von 51,00 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3.2 Ausnahme

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die v.g. festgesetzten Höhen durch untergeordnete Nebenanlagen (Antennen, Schornsteine, Abluftschächte u.ä.) überschritten werden.

✱ 3.4

4. Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden folgende Bepflanzungen festgesetzt:

4.1 Fassadenbegrünung

Je 5 lfdm ist an der südlichen Außenwand der II-geschossigen Grenzbebauung auf den Flurstücken 311, 55/4 und 781 Gemarkung Nippes Flur 88 sowie an der nördlichen Fassade des Bezirksrathauses eine selbstklimmende Pflanze wie z.B. wilder Wein oder Efeu zu pflanzen und zu unterhalten.

4.2 Dachbegrünung

10% der Dachflächen des festgesetzten Bezirksrathauses ist mit einer extensiven oder einfachen intensiven Begrünung gemäß den Begriffsbestimmungen in den Grundsätzen für Dachbegrünung vorzusehen.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) wird folgendes festgesetzt:
In der südlichen Giebelwand der zwingend VI-geschossig festgesetzten Bebauung des Grundstücks Neusser Str. 452 sind bei einer Umgestaltung minimal 9 m² und maximal 36 m² Fensteröffnungen zu schaffen.

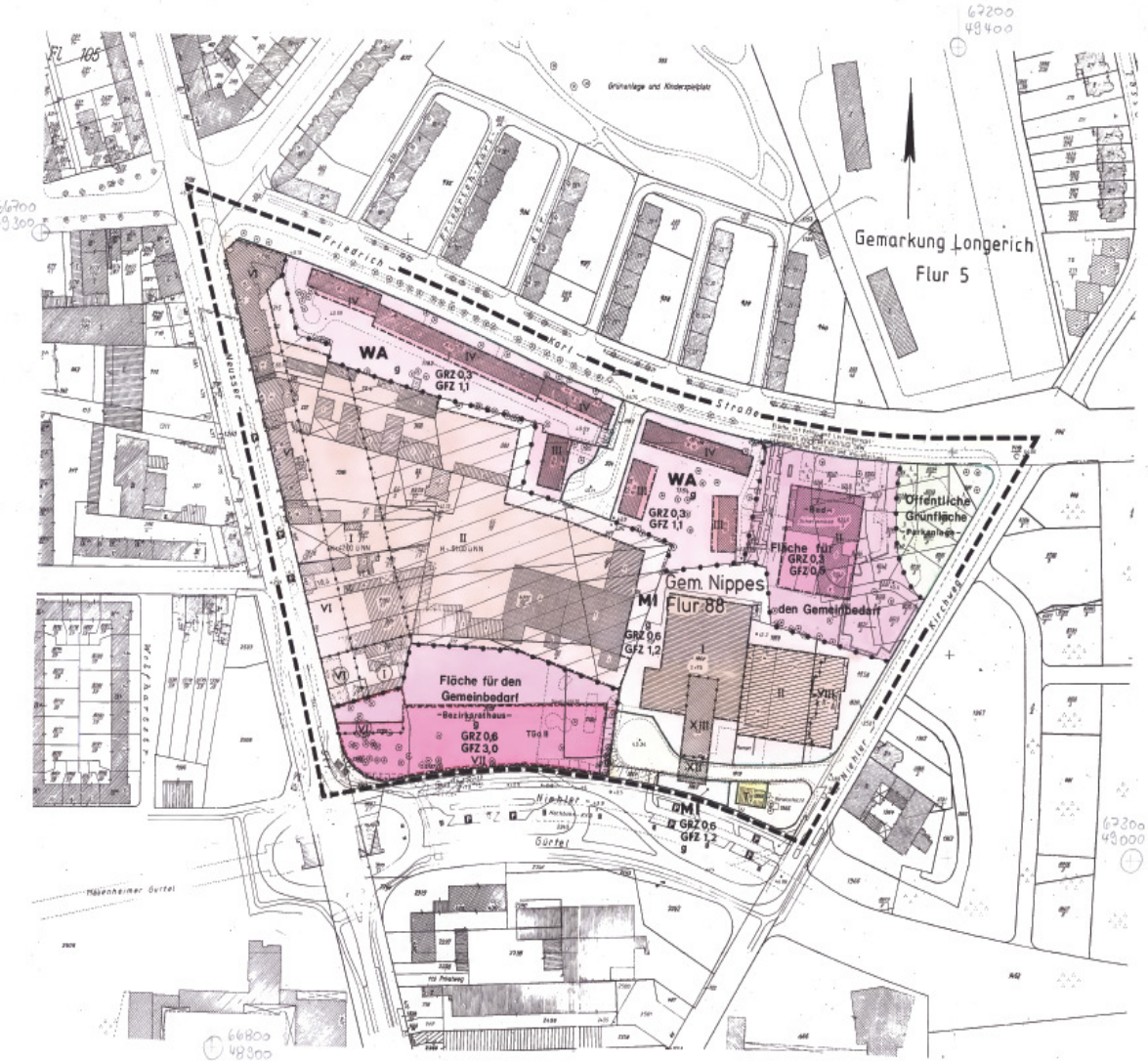
Hinweise:

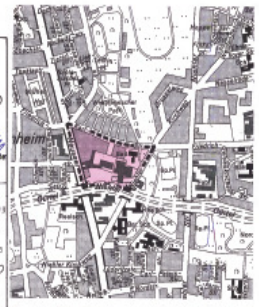
1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsetzungen auf Grund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes NRW und des Bundesbaugesetzes treffen mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S.132)
3. Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.

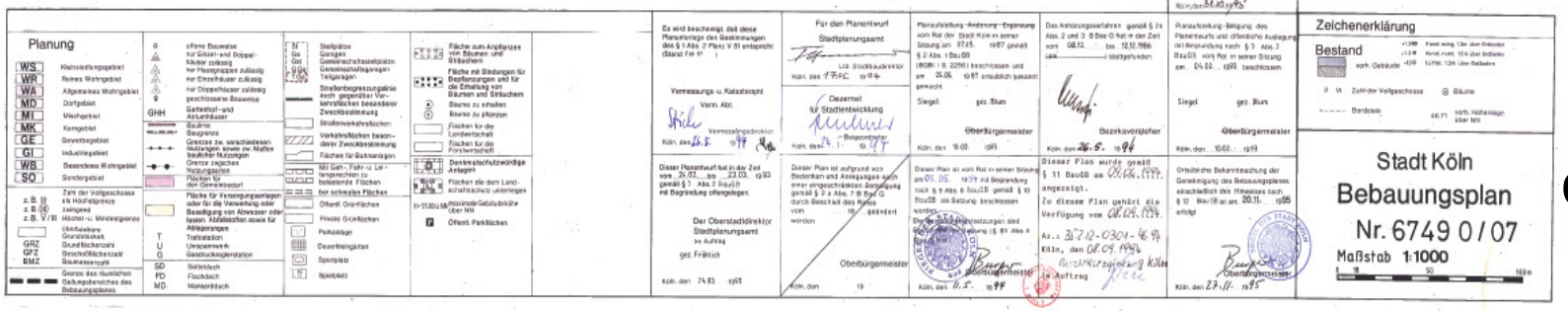
✱ Textliche Festsetzungen:

3.4 Ausschluß von Wohngebäuden

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO sind innerhalb der II-geschossigen Baufläche (Hinterlandbebauung der Grundstücke Neusser Straße 460-478 sowie Friedrich-Karl-Straße 48-50 gekennzeichnet durch Raster ▨), die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.







Anlage 2