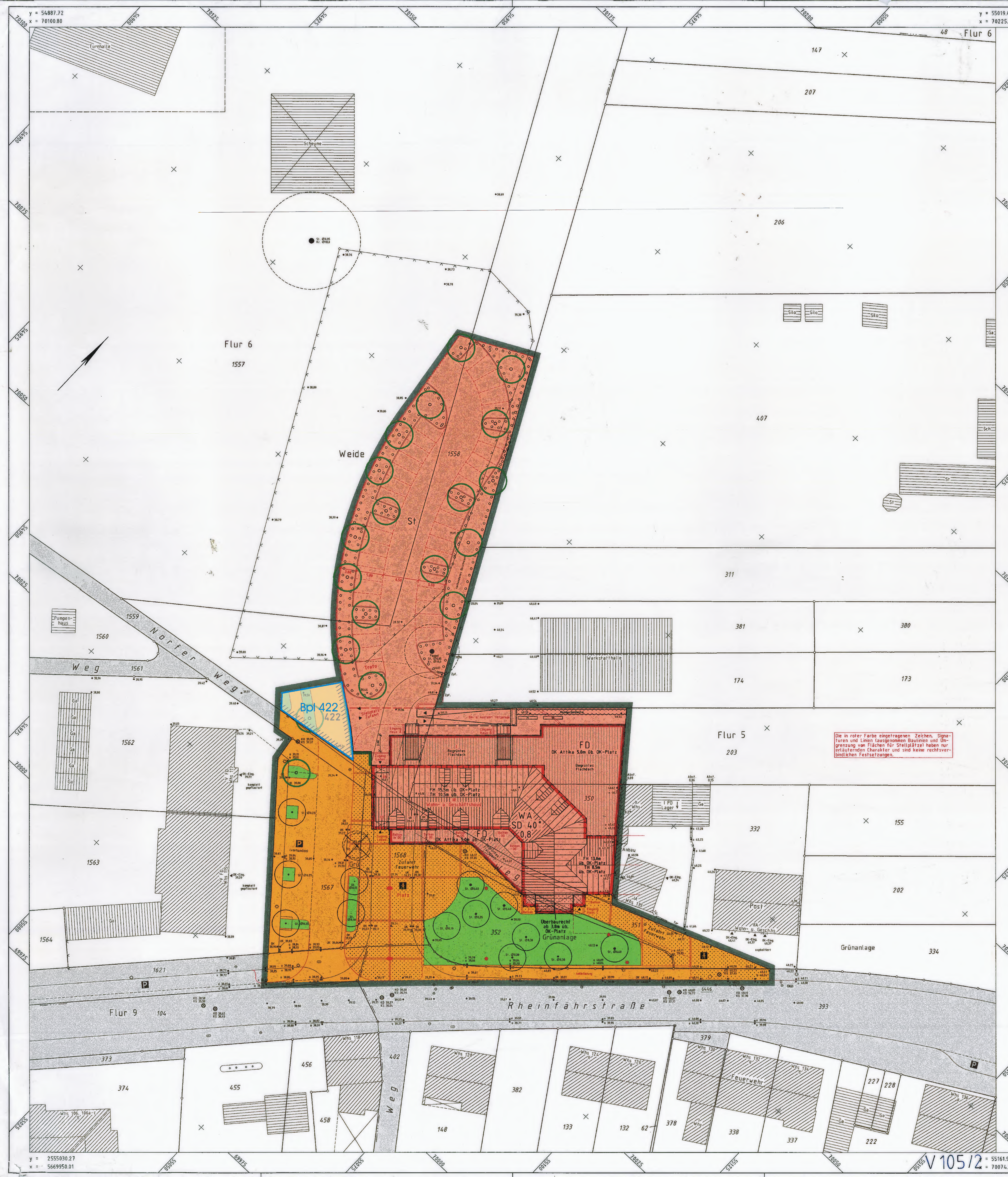


[illegible]

- ## A. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- Die Art 6 Abs. 4 Abs. 1 BauVO anzurechnende zulässigen Betriebe (Betriebe des Betriebsergänzungsgewerbes, sonstige nicht steuerbare Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung Gartenabfälle und Tannennadeln) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO zulässig.
- ## B. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Vorgelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauVO)
- Stellplätze und Gärten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Gärten sowie Vorgelände zulässig.
- ## C. Anordnung von Bäumen und Strüchern und sonstige Bepflanzungen; Biotopaus- und Biotoppflegeflächen
- ### 1. Anordnung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen; Biotopaus- und Biotoppflegeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 a, b BauVO)
- Die Anlage einer Pflanzengruppe innerhalb Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen des Flaiergras-, Buchen- und Eichenwaldes wie Stieleiche, Handtanne anzupflanzen.
 - Auf festgelegten Standorten sind 17 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 18 cm (gemessen im Höhe der Bäume für Flaiergras-, Buchen- und Eichenwald), wie Stieleiche, Handtanne anzupflanzen.
 - Die zu errichtende Baueinheit im Bereich der vorgedachten öffentlichen Platzfläche ist mit der Anpflanzung von 1600 Hektarstammumfang 18 cm der Arten Stieleiche oder Ahorn zu ergänzen.
 - Die als Bestand gekennzeichneten Bäume und Strücher sind zu erhalten.
- In die Bereich der Baumhaufen stehenden Gebäude sind gem. RAS-LGA und DN 89/92 zu schützen und zu sichern. Die Fläche der öffentlichen Flächen sind zu reduzieren, die Größe der umliegenden Baumreihen der dem nicht unterschreiten, da diese Offenfläche ist dauerhaft zu begrünen.
- Flächabschließen sind mit kulturländlichen Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.
- Die Pkw-Stellplätze sind in Pflaster mit hohen Fugenmilch bzw. ähnlich offenesporige Baustoffe zu befestigen.
- ### Nebenanlagen (§ 14 BauVO)
- Siehe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 BauVO).
- Gem. § 14 Abs. 1 BauVO zulässigen Nebenanlagen, wie Geräte- und Abstellräume, Räume für Abfallbehälter, sind nur innerhalb des Gebäudes oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO ausgeschlossen.
- ## D. Hof der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 BauVO)
- Die Fläche der baulichen Anlage sind für den 3-geschossigen Bauteil auf 150m², für den 2-geschossigen Bauteil auf 100m² begrenzt. Die Höhe des Flächenteils ist auf 5,00m begrenzt.
- Die Traufhöhe der baulichen Anlage ist für den 3-geschossigen Bauteil auf 10,50m, für den 2-geschossigen Bauteil auf 8,50m begrenzt.
- Außen bezogen sich auf die jeweils von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.
- ## E. Grundritzentwurf, zusätzliche Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauVO)
- Gem. § 17 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 ist die Grundflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt.
- ## F. Verknüpfung von Niederschlagswasser nach § 19a LSG
- Die Niederschlagswasser der Dächerflächen und versiegelten Grundstücksflächen ist über Schwersichte oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
 - Das auf den 2-geschossigen anfallende Niederschlagswasser ist über Mäulen zu versickern.
 - Das auf den extern begrenzten Dächern anfallende Niederschlagswasser ist den Regenwasserkanal zuzuführen.
 - Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist den vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.
- ## G. Öffentliche Bauvorschriften (§ 86 BauVO NW)
- Außenbereich:
 - Die Außenwände sind in Ziegeln oder Ziegelverblendenwerk mit bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenbereiche können aber Putz und zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Für die Außenabgrenzung des Flächendes die Betonoberflächen und die Gebäudefassaden sind Leichtmetallverkleidungen zulässig.
 - Dächer
 - Zur Dachdeckung sind rote bis braune Platten zu verwenden.
 - Dachaufbauten sind in Form von Einzelebenelementen in einer Breite von 3,00m zulässig.
 - Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 - Dachschneiteile sind zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind nur an den mehreren Grundstücksgrenzen in Form von hinterplanten (Hecken Holz- oder Holzscheitwand) in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
 - In Bereich der Zufahrtsebene ist die Einfriedigung als Stützwand in Beton oder Mauerwerk in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
 - Zur Einfriedigung der Stellplatzanlage sind in die Befestigung integrierte Raschenabdachtsmaße in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
 - Verbeanlagen (§ 13 BauVO NW)
 - Verbeanlagen in Form von Schrift- und Verbeanlagen sowie Lichtwerbung sind nur im Bereich der unlaufenden Leichtmetallbefestigung des Flächendes in folgenden Abmessungen zulässig:
 - Hauptplan Fläche H : 0,60 m L : 7,80 m
 - Nebenplan Fläche H : 0,60 m L : 5,50 m
 - Hauptplan Breite links neben Eingang H : 0,60 m L : 4,00 m
 - Zusätzliche Verbeanlagen sind nur im Bereich des Eingangs unterhalb des vorspringenden Giebels zulässig.
 - Alle übrigen Flächen der Fassade sind von Werbeträgern freizuhalten.
- ## H. Hinweis
- Das Plansymbol liegt innerhalb der künftigen Wasserschutzzone II A der Wasserversorgungsanlage Rheingaben.

Vorhaben - und
Erschließungsplan
Nr. 105/2
-Nahversorgungszentrum Uedesheim-

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1996 (BGBl. I S.2253) der Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.127) und den BaUG-Maßnahmen in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) in Verbindung mit der PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Maststab: 1 : 250
Gemarkung : Uedesheim Flur : 5 u. 6
Stand der Planunterlage: März 1996

Antragsteller und Vorhabenbezeichnung:	Planverfasser:
Ulrike u. Christian Körbmacher Blindenseweg 4, 61648 NEUSS	Hermann J. Plake Cyriacusstraße 39-41, 61648 NEUSS
Neuss, den 08.09.1995 <i>Ulrike Körbmacher</i>	Neuss, den 08.09.1995 <i>Hermann J. Plake</i>
Die vorliegende Planunterlage ist durch Übernahme der Kartealterkarte und Neukartierung des Satzungsgebietes entstanden. Es wird bezeugt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	Gemäß § 7 Abs. 3 BauO - Maßnahmen sind mit der Rat der Stadt Neuss die Erteilung des Satzungsverfahrens am 28.09.1995 beschlossen.
Angelegter: Neuss, den 28.09.1995 Hr. Bauamtsch. (Stadtl. Nat. Fern. Ing.) <i>Neuss</i> Offenl. best. Veran. Ing.	Neuss, den 28.09.1995 Der Bürgermeister <i>H. Plake</i>
Nach erstüblicher Bekanntmachung am 28.09.1995 nach Plan mit Begründung gemäß § 321 BauO in der Zeit von 28.09.1995 bis zum 28.09.1995 einmündlich öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauO - Maßnahmen in Verbindung mit § 7 und mit § GG NW am 28.09.1995 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 28.09.1995 Der Stadtdirektor <i>Stadtdirektor</i>	Neuss, den 28.09.1995 Der Bürgermeister <i>H. Plake</i>
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mir gemäß § 7 Abs. 3 BauO - Maßnahmen vorgelegt. (Siehe Verfügung von Az. ...)	Gemäß § 7 Abs. 3 BauO - Maßnahmen in Verbindung mit § 7 BauO ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens ordnungsgemäß eingeleitet worden.
Düsseldorf, den ... Bezirksamtsleitung <i>Düsseldorf</i>	Neuss, den 15.09.95 Der Bürgermeister <i>Bürgermeister</i>

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 105/2 VEP
- Nahversorgungszentrum Uedesheim -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.09.1996 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen zulässig.

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, h BauGB)

1. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen des Flattergras-, Buchen- und Eichenwaldes wie Stieleiche, Hainbuche anzupflanzen.

Auf den festgesetzten Standorten sind 17 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) der Arten des Flattergras-, Buchen- und Eichenwaldes, wie Stieleiche, Hainbuche anzupflanzen.

2. Die zu erhaltende Baumreihe im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkplätze ist mit der Anpflanzung von 2 Bäumen (Mindeststammumfang 18 cm) der Arten Stieleiche oder Ahorn zu ergänzen.

3. Die als Bestand gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Die im Bereich der Baumaßnahmen stehenden Gehölze sind gem. RAS-LG4 und DIN 18920 zu schützen und zu sichern. Die versiegelten Flächen im Bereich der Baumstandorte sind zu reduzieren, die Größe der unversiegelten Baumscheiben darf 6qm nicht unterschreiten, die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

4. Flachdachflächen sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

5. Die Pkw-Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Geräte und Abstellräume, Räume für Abfallbehälter, sind nur innerhalb des Gebäudes oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhen der baulichen Anlagen sind für den 3-geschoßigen Bauteil auf 15,50 m, für den 2-geschossigen Bauteil auf 13,00 m begrenzt. Die Höhe des Flachdachbauteiles ist auf 5,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist für den 3-geschoßigen Bauteil auf 10,50 m, für den 2-geschossigen Bauteil auf 8,50 m begrenzt.

Alle Höhen beziehen sich auf die jeweils von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gem. § 17 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 ist die Grundflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt.

7. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 51a LWG

1. Die Niederschlagswässer der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen sind über Sickerschächte oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
2. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zu versickern.
3. Das auf den extensiv begrünten Dächern anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen,
4. Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

8. örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Beton oder Putz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Für die Attikaausbildung des Flachdaches, die Balkonbrüstungen und die Gaubengewangen sind Leichtmetallverkleidungen zulässig.

2. Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden.

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben in einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur an den hinteren Grundstücksgrenzen in Form von hinterpflanzten (Hecken) Holz- oder Maschendrahtzäunen in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Im Bereich der Tiefgaragenrampe ist die Einfriedigung als Schutzwand in Beton oder Mauerwerk in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zur Einfriedigung der Stellplatzanlage sind in die Bepflanzung integrierte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 0.80 m zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 13 BauO NW)

Werbeanlagen in Form von Schrift und Werbeträgern sowie Lichtwerbung sind nur im Bereich der umlaufenden Leichtmetallbrüstung des Flachdaches in folgenden Abmessungen zulässig:

Hauptladen Platzseite	H = 0,60 m	L = 7,00 m
Nebenladen Platzseite	H = 0,60 m	L = 5,50 m
Hauptladen Giebelseite (links neben Eingang)	H = 0,60 m	L = 4,00 m

Zusätzliche Werbeanlagen sind nur im Bereich des Eingangs unterhalb des vorspringenden Giebels zulässig. Alle übrigen Flächen der Fassade sind von Werbeträgern freizuhalten.

9. Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.