

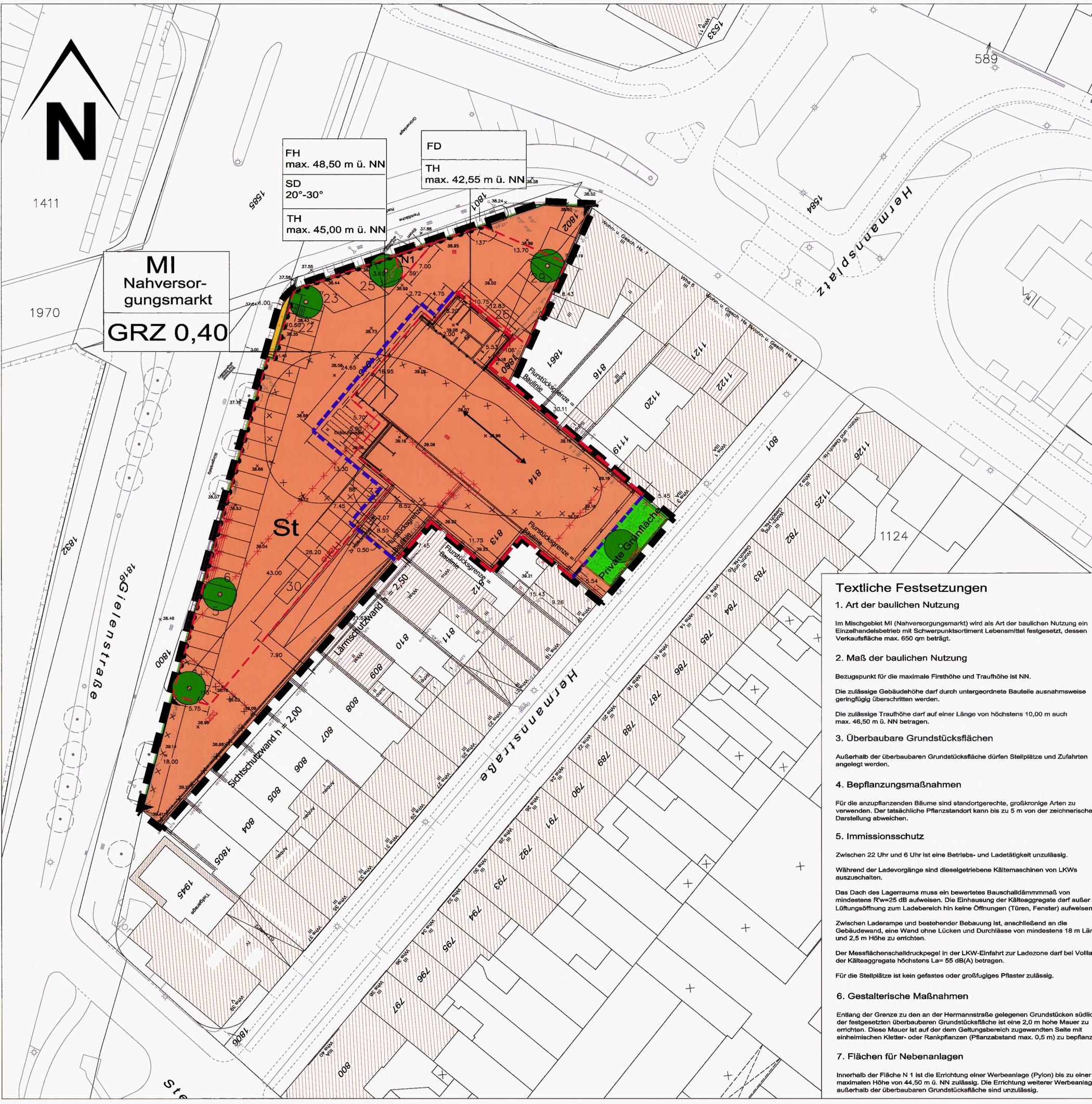
BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		WVR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Wirtschaftsgebäude		WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Garagen		MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse		MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
	Böschung		GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Baum		
	Laterne		
	Höhen über NN		
	Kanaldeckel		
	Kreisgrenze		
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Flurstücksnummer		
	Nutzungsartengrenze		
	Zaun		
	Hecke		
	Mauer		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	o offene Bauweise	FD Flachdach
1,2 Geschosflächenzahl (GFZ)	g geschlossene Bauweise	SD Satteldach
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	a abwechselnde Bauweise	WD Walmdach
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	nur Einzelhäuser zulässig	PD Puttdach
III Zahl der Vollgeschosse zwingend	nur Doppelhäuser zulässig	ID Dachgeschoss als Vollgeschoss
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	nur Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	→ Firstrichtung
LH Lichte Höhe der Durchfahrt	Baugrenze	
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baulinie	

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSLÄCHEN

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG	VERFAHREN
VON PROJEKTMANAGEMENT GMBH Heinz Althoff-Str. 14 41779 Neuenhaus Telefon: 02181-3299-0 ORT: NÖNCHENGLADBACH DATUM: 02.10.2006	Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. OEV1 Neuenhaus
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 12.05.2006 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 07.06.2006 ortsbüchlich bekannt gemacht.	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 12.06. bis 19.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 07.06.2006.
Neuss, den 07.06.2006 Der Bürgermeister	Neuss, den 07.06.2006 Der Bürgermeister
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2006 unterrichtet worden.	Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 27.10.2006 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den 02.06.2006 Der Bürgermeister	Neuss, den 27.10.2006 Der Bürgermeister
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.11.2006 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.11. bis 27.12.2006 einschließlich öffentlich ausliegen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.11.2006 informiert, bittet um Monatfrist zum Planentwurf Stellung zu nehmen.
Neuss, den 06.11.2006 Der Bürgermeister	Neuss, den 06.11.2006 Der Bürgermeister
Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.01.2007 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.2007 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 14.01. bis 21.01.2007 einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.
Neuss, den 14.01.2007 Der Bürgermeister	Neuss, den 14.01.2007 Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 u. 41 GO NW am 14.01.2007 als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 14.01.2007 ortsbüchlich bekannt gegeben worden.
Neuss, den 14.01.2007 Der Bürgermeister	Neuss, den 14.01.2007 Der Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Im Mischgebiet MI (Nahversorgungsmarkt) wird als Art der baulichen Nutzung ein Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunktsortiment Lebensmittel festgesetzt, dessen Verkaufsfläche max. 650 qm beträgt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe und Traufhöhe ist NN.  
 Die zulässige Gebäuhöhe darf durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.  
 Die zulässige Traufhöhe darf auf einer Länge von höchstens 10,00 m auch max. 46,50 m ü. NN betragen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Stellplätze und Zufahrten angelegt werden.
- Bepflanzungsmaßnahmen**  
 Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte, großkronige Arten zu verwenden. Der tatsächliche Pflanzstandort kann bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.
- Immissionsschutz**  
 Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist eine Betriebs- und Ladetätigkeit unzulässig.  
 Während der Ladevorgänge sind dieselgetriebene Kältemaschinen von LKWs auszuschalten.  
 Das Dach des Lagerraums muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R<sub>w</sub>=25 dB aufweisen. Die Einhausung der Kälteaggregate darf außer der Lüftungsböschung zum Ladebereich hin keine Öffnungen (Türen, Fenster) aufweisen.  
 Zwischen Laderampe und bestehender Bepflanzung ist, anschließend an die Gebäuwand, eine Wand ohne Lücken und Durchlässe von mindestens 18 m Länge und 2,5 m Höhe zu errichten.  
 Der Messflächenschalldruckpegel in der LKW-Einfahrt zur Ladezone darf bei Vollast der Kälteaggregate höchstens L<sub>a</sub>= 55 dB(A) betragen.  
 Für die Stellplätze ist kein gefestes oder großflüchiges Pflaster zulässig.
- Gestalterische Maßnahmen**  
 Entlang der Grenze zu den an der Hermannstraße gelegenen Grundstücken südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine 2,0 m hohe Mauer zu errichten. Diese Mauer ist auf der dem Geltungsbereich zugewandten Seite mit einheimischen Kletter- oder Rankpflanzen (Pflanzenabstand max. 0,5 m) zu bepflanzen.
- Flächen für Nebenanlagen**  
 Innerhalb der Fläche N 1 ist die Errichtung einer Werbeanlage (Pylon) bis zu einer maximalen Höhe von 44,50 m ü. NN zulässig. Die Errichtung weiterer Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

## **Textliche Festsetzungen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 127/3  
- Nahversorgungsmarkt Gielenstraße / Hermannsplatz -

Redaktionelle Anmerkung:    *Rechtskraft 13.10.2007*    *Es gilt die BauNVO 1990*

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Mischgebiet MI (Nahversorgungsmarkt) wird als Art der baulichen Nutzung ein Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunktsortiment Lebensmittel festgesetzt, dessen Verkaufsfläche max. 650 qm beträgt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe und Traufhöhe ist NN.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.

Die zulässige Traufhöhe darf auf einer Länge von höchstens 10,00 m auch max. 46,50 m ü. NN betragen.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Stellplätze und Zufahrten angelegt werden.

### **4. Bepflanzungsmaßnahmen**

Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte, großkronige Arten zu verwenden. Der tatsächliche Pflanzstandort kann bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.

### **5. Immissionsschutz**

Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist eine Betriebs- und Ladetätigkeit unzulässig.

Während der Ladevorgänge sind dieselgetriebene Kältemaschinen von LKWs auszuschalten.

Das Dach des Lagerraums muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens  $R'w = 25$  dB aufweisen. Die Einhausung der Kälteaggregate darf außer der Lüftungsöffnung zum Ladebereich hin keine Öffnungen (Türen, Fenster) aufweisen.

Zwischen Laderampe und bestehender Bebauung ist, anschließend an die Gebäudewand, eine Wand ohne Lücken und Durchlässe von mindestens 18 m Länge und 2,5 m Höhe zu errichten.

Der Messflächenschalldruckpegel in der LKW-Einfahrt zur Ladezone darf bei Vollast der Kälteaggregate höchstens  $La = 55$  dB(A) betragen.

Für die Stellplätze ist kein gefastetes oder großfugiges Pflaster zulässig.

## **6. Gestalterische Maßnahmen**

Entlang der Grenze zu den an der Hermannstraße gelegenen Grundstücken südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine 2,0 m hohe Mauer zu errichten. Diese Mauer ist auf der dem Geltungsbereich zugewandten Seite mit einheimischen Kletter- oder Rankpflanzen (Pflanzabstand max. 0,5 m) zu bepflanzen.

## **7. Flächen für Nebenanlagen**

Innerhalb der Fläche N1 ist die Errichtung einer Werbeanlage (Pylon) bis zu einer maximalen Höhe von 44,50 m ü. NN zulässig. Die Errichtung weiterer Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.