



BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude	Strassenkosten	Wohngebiete	GEWERBLICHE BAUGEBETE
Wirtschaftsgebäude	Verkehrsknoten	WS - Kleingewerbegebiet	GE - Gewerbegebiet
Garage	Flurgrenze	WR - Reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
IV - Zahl der Vollgeschosse	Flurabgrenzung	WA - Allgemeines Wohngebiet	
LA - Lärmschutz	Flurflächennummer	WB - Besonderes Wohngebiet	
30.35 - Höhen über NN (Beispiel)	Nutzungsgrenze		
Kanalschnitt	Zaun		
Hydrant (unterird.)	vorhandener Baum		
Gas- u. Wasserzähler			

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	o offene Bauweise	FD Flachdach
III/V - Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze	o nur Einzelhäuser zulässig	SD Satteldach
IV - Zahl d. Vollgeschosse zulässig	o nur Doppelhäuser zulässig	PD Pultdach
0.4 - Grundflächenzahl (GRZ)	o nur Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung (Beispiel)
0.8 - Geschossflächenzahl (GFZ)	o nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
1.3 - Bemessungshöhe (BHZ)	g geschlossene Bauweise	→ Festsetzung
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	b Bauweise mit Freizeitanlagen	→ Festsetzung
FH Fassade (Höchstgrenze)		→ Festsetzung
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		→ Festsetzung
LH Lichte Höhe der Durchfahrt		→ Festsetzung

VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSLÄCHE	BEDECKUNGSLÄCHE	OFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
Öffentliche Parkfläche	Kirchen u. hoch. Zweckdienende Gebäude u. Einrichtungen	Spielplatz
Fußgängerbereich	Schule	
Straßenbahn	Sportplatz	
Strassenbegrenzungslinie	Schulbuswartung	
Ein- u. Ausfahrten	Post	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten (30.60)	Feuerwehr	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN	
Flurmittegrenze	zu pflanzender Baum
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVO)	zu erhaltender Baum
St Stellplatz	Baumerlust
FH 50.5m ü. NN Firsthöhe über Normal-Null	
FH max. 11.60m Firsthöhe über Normal-Null	
Na Nebenanlage	

Die Flurstücke sind in das Umlegungsverfahren einbezogen. Sie unterliegen den Beschränkungen nach § 21 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 06.12.1990!

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Flurstück bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 165.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. V 169/15

Lebensmittellmarkt - Grimlinghausen/Bonner Straße

Maßstab: 1 : 250
Gemarkung : Grimlinghausen Flur : 3
Stand der Planunterlage: Juli 1998

Antragsteller und Vorhabenträger: Bauherrengemeinschaft Hilgers / Rongen Bonner Straße 157, 41468 Neuss	Planverfasser: Dipl. Ing. Plake Bauplanungs GmbH Cyriakusplatz 1, 41468 Neuss
Neuss, den 08.02.99 <i>[Signature]</i>	Neuss, den 08.02.1999 <i>[Signature]</i>
Die vorliegende Planunterlage ist durch Übernahme der Katasterkarte und Neuaufnahme der Sitzungsprotokolle entstanden. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des genehmigten Zustandes richtig und die Darstellung der städtebaulichen Planung genehmigt ist. Angefertigt: Neuss, den 14.08.1998 Öffentl. Ver.-Ver.-No.	Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 Abs. 2 BauO am 26.02.1999 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen. Neuss, den 26.02.1999 <i>[Signature]</i> Der Bürgermeister
Die öffentliche Darlegung und Änderung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauO am 26.02.1999 . Die öffentliche Darlegung und Änderung erfolgte am 26.02.1999 . Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauO am 26.02.1999 mit § 7 und § 11 des BauO genehmigt. Neuss, den 26.02.1999 <i>[Signature]</i> Der Bürgermeister
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.02.1999 in der Zeit vom 26.02.1999 bis zum 26.02.1999 einschließlich öffentlich ausgesetzt. Neuss, den 26.02.1999 <i>[Signature]</i> Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauO am 26.02.1999 mit § 7 und § 11 des BauO genehmigt. Neuss, den 26.02.1999 <i>[Signature]</i> Der Bürgermeister
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat nur gemäß § 10 Abs. 2 BauO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und 4 BauO vorgelegen. (Eigene Verfügung von Az. 1) Düsseldorf, den Bezirksregierung	Gem. § 10 Abs. 2 BauO ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgegeben worden. am 27.02.1999 Neuss, den 26.02.1999 <i>[Signature]</i> Der Bürgermeister

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)**
 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht ständige Gewerbetriebe sowie Garagen) sind gemäß § 1 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses, Anlagen für Verwaltungen und Dienststellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht zulässig.
- 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVO sowie § 14 BauVO)**
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbauten Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
 Die 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 sind nicht zulässig.
- 3. Flächen für besondere Verkehrsflächen zum Schutz vor Lärmbelastung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauVO sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen in Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes vorgeschrieben.
 Das gesamte Flurstück liegt im Lärmschutzbereich II gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldruckniveau für Aufenthaltsräume höchstens 35 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.
- 4. Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 BauVO)**
 Gemäß § 16 Abs. 3 BauVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max. 50,5m über NN (max. 10,5m) begrenzt. Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf die zugehörige öffentliche Erschließungsart.
- 5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauVO)**
 Die Flächen der Stellplätze sowie sonstiger befestigter Flächen sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit in Sandbett verlegtem Pflaster mit großen Fugenmaß festgelegt sind.
- 6. Verankerung von Niederschlagsrinnen gemäß § 10a LMG**
 Die Niederschlagsrinnen der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen sind über Röhren oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
 Die Niederschlagsrinnen des öffentlichen Fuß- und Radweges sind in die angrenzende öffentliche Grünfläche zu entwässern.
- 1. Öffentliche Bauvorschriften (§ 6 BauVO NW)**
- 1. Außenwände**
 Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverbundmauerwerk, rot- oder braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Beton oder Putz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Für die Abtönung des Putzes sind Leichtmetallverkleidungen zulässig.
- 2. Dächer**
 Zur Dachdeckung sind rote bis braune Fliesen oder Dachplatten in Planform in Planform aus Leichtmetall zu verwenden. Dachschneitische sind nicht zulässig.
- 3. Einfriedigungen**
 Einfriedigungen sind nur an den Mittelen und zeitlichen Grundstücksgrenzen in Form von Hinterpflanzten (Hecken) Holz- oder Haschendrahtzäunen in einer Höhe von max. 2,00m zulässig.
 Zur Einfriedigung der Stellplatzanlage zur Bonner Straße sind Haschendrahtzäune mit integrierter Bepflanzung in einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- 4. Werbeanlagen (§ 13 BauVO NW)**
 Werbeanlagen in Form von Schrift- und Werbeträgern sowie Lichtwerbung sind nur an der Fassade des Gebäudes in folgenden Abmessungen zulässig:
 in Bereich oberhalb der Kante des Eingangsrahmens: H = 0,60m L = 7,00m
 an den vier Giebelwänden oberhalb der Traufhöhe: H = 0,60m L = 7,00m
 Zusätzliche Werbeanlagen sind nur in Einfahrtbereich Kirmesplatz und an der Notzufahrt zur Bonner Straße in einer Größe von je H = 1,50m L = 2,50m. Die Gestaltung der Werbeanlagen ist auf max. 3,00m begrenzt.
 Alle übrigen Flächen der Fassade sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- 6. Aufstellung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 29a und b BauVO)**
- 1.** Die mit einem Pflanzgebiet umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen der Arten Heibische, Hartriegel, Hasel, Weiden, Schlehe, Faulbaum oder Eberesche anzupflanzen. Zusätzlich können geeignete bodendeckende Ge- oder Veredlungsarten verwendet werden.
 Auf den festgesetzten Standorten sind 36 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 10cm (gemessen in 1m Höhe) anzupflanzen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind vor mechanischer Beschädigung zu schützen.
- 2.** Unvermeidbare Eingriffe in die Baumsubstanz der Bepflanzungen werden durch Ersatzpflanzung der selben Baumart in der Vielzahl 2:1 in der Pflanzqualität, Hochstamm, 4cm mit Drainhalbkugel, Stammumfang 20-25cm innerhalb der bestehenden Bepflanzung an geeigneter und vorher festzulegender Stelle vorgenommen.
- 3.** Flachdachflächen sind mit kulturfähigen Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.
- 9. Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)**
- 1. Gebührend**
 Die als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Diese in Bereich der Baumaßnahme stehenden Gehölze sind ausreichend aktiv zu schützen und zu sichern (z. B. Wurzelbereich durch Schutzgitter, bestehende Baumstützen, bestehende Höhenangaben an den Bäumen sind zu erhalten DIN 18 202 und DIN 18 201).
- 2. Stellplätze**
 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geopflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.
- 3. Biologischer Ausgleich**
 Das biologische Ausgleichsziel wird gem. Landschaftspflegerischen Fachbericht (Mahnahmenplan) durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen.
- 10. Hinweise**
 Bei Bodenmängeln können Bodenanklämmer (kultur- und/oder naturschutzrechtliche Bodenundeckung, d. h. Mauern, alte Gießer, Gießrinnen, aber auch Viehtrögen und Verfaltungen in der natürlichen Bodenoberfläche) entfernt werden.
 Die Entdeckung von Bodenmängeln ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungstermine ab 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

169/15

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/15 VEP

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 21.01.1999 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 Bau NVO)

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

Die gemäß § 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:
Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max 50,5 m über NN (max 10,5 m) begrenzt.

Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf die zugehörige öffentliche Erschließungsanlage.

5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Flächen der Stellplätze sowie sonstiger befestigter Flächen sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

6. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 51 a LWG

1. Die Niederschlagswässer der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen sind über Rigolen oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
2. Die Niederschlagswässer des öffentlichen Fuß- und Radweges sind in die angrenzende öffentliche Grünfläche zu entwässern.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Außenwände

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

2. Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen oder Dachplatten in Pfannenoptik aus Leichtmetall zu verwenden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

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

Zur Einfriedung der Stellplatzanlage zur Bonner Straße sind Maschendrahtzäune mit integrierter Bepflanzung in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 13 BauO NW)

Werbeanlagen in Form von Schrift und Werbeträgern sowie Lichtwerbung sind nur an der Fassade des Gebäudes in folgenden Abmessungen zulässig:

im Bereich oberhalb der kompletten Eingangsschaufensteranlage H = 0,60 m L = 25,00 m
an den vier Giebelwandscheiben unterhalb der Trauflinie je H = 0,60 m L = 9,00 m

Zusätzliche Werbeanlagen sind nur im Einfahrtbereich Kirmesplatz und an der Notzufahrt zur Bonner Straße in einer Größe von je H = 1,50 m L = 2,50 m. Die Gesamthöhe der Werbeanlage ist auf max. 3,00 m begrenzt.

Alle übrigen Flächen der Fassade sind von Werbeträgern freizuhalten.

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen der Arten Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum oder Eberesche anzupflanzen. Zusätzlich können geeignete bodendeckende Gehölze verwendet werden.

Auf den festgesetzten Standorten sind 36 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind vor mechanischer Beschädigung zu schützen.

2. Unvermeidbare Eingriffe in die Baumsubstanz der Bergahornallee werden durch Ersatzpflanzungen der selben Baumart, im Verhältnis 2 : 1 in der Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv mit Drahtballierung, Stammumfang 20 – 25 cm innerhalb der bestehenden Bergahornallee an geeigneter und vorher festzulegender Stelle vorgenommen.
3. Flachdachflächen sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Gehölzbestand

Die als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Diese im Bereich der Baumaßnahme stehenden Gehölze sind ausreichend aktiv zu schützen und zu sichern (z. B. Wurzelvorhang, Einbringung von Mykorrhizasubstrat). Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten (Din 18 920 und RAS LG 4).

2. Stellplätze

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geopflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.

3. ökologischer Ausgleich

Das ökologische Ausgleichsdefizit wird gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Maßnahmenplan) durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen.

10. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).