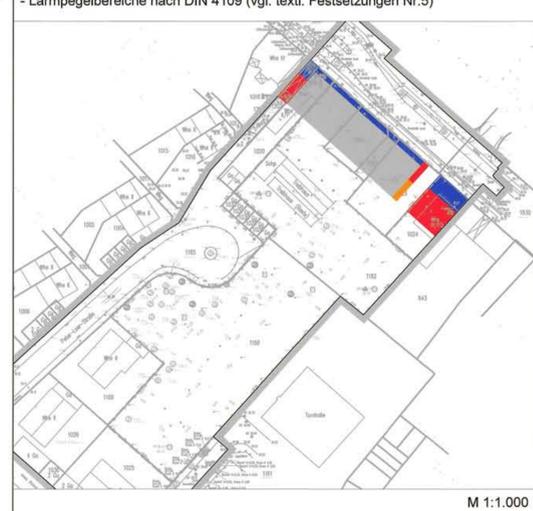


Abb. 1: - Geltungsbereich Bebauungsplan - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (vgl. textl. Festsetzungen Nr.5)



Lärmpegelbereiche nach Tab. 8, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Nov. 1989			
Pflanzdarstellung	Lärmpegelbereich	Erforderliche Schalldämm-Maße (ref. Rv, rs)	Büros etc.
	III	Wohnräume etc. 35 dB	30 dB
	IV	40 dB	35 dB
	V	45 dB	40 dB

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

- ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet -SO-
(gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)
1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelhandels mit Wohn- und Geschäftsnutzung.
1.2 Zusätzlich ist, räumlich getrennt von der Verkaufsfäche des großflächigen Lebensmittelvollsortiments, ein Back-Shop mit Verkaufsbereich mit insgesamt 50 m² Verkaufsfäche zulässig (werktags / sonn- und feiertags). Zusätzlich kann der Vorkassenbereich und die Eingangszone des Lebensmittelmarktes mitbenutzt werden.
1.3 Für die maximal zulässige Verkaufsfäche des großflächigen Einzelhandels wird folgende Sortimentbeschränkung nach der Neusser Liste (2013) mit Festlegung der zentralen und nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgeschrieben:
Kartensortiment:
• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren, Tabak)
• Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Parfümerie- und Kosmetikartikel)
• Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
• Reformwaren
Eine Sortimentbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.
1.4 Art der baulichen Nutzung: Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen:
• Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
1.5 Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.6 Art der baulichen Nutzung: Im Mischgebiet sind die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgenden ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 ausgeschlossen:
• Nr. 4: sonstige Gewerbebetriebe
• Nr. 6: Gartenbaubetriebe
• Nr. 7: Tankstellen
• Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
1.7 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Zulässigkeit von Vorhaben
(gem. § 12 Abs. 3a BauGB)
1.8 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der oben aufgeführten Nutzungen (Nr. 1 bis 1.4) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(gem. § 19 BauNVO)
Für das gesamte Sondergebiet wird eine GRZ 2 von 0,9 festgesetzt.
Hinweis: GRZ 2 beschreibt die zulässige Verriegelung im gesamten Vorhabenbereich (Gebäude, Stellplätze und sonstige verriegelte Flächen).
2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse
(gem. §§ 18 und 20 BauNVO)
Die maximale First- und Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Solaranlagen und Lichtkuppeln) um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20% der Grundrissfläche erfolgt (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeoberwand zurücktreten.
Hinweis:
Als maximale Traufhöhe (TH) wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut definiert.
Als maximale Firsthöhe (FH) wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.
Als maximale Gebäudehöhe (GH) bei den in der Planzeichnung festgesetzten Flachdächern (FD) wird die Oberkante der Attika definiert.

- BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
In dem max. IV-vollgeschossig zulässigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet ist im Plan die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist seitlich Richtung Nordwesten ohne Grenzabstand zu errichten.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
4.1 Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Gezeichnet belegten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNDEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen**
In den mit — gekennzeichneten Bereichen (s. Abb. 1) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w,rs} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.
In den mit — gekennzeichneten Bereichen (s. Abb. 1) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w,rs} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 45 dB betragen.
In den mit — gekennzeichneten Bereichen (s. Abb. 1) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w,rs} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 45 dB betragen.
In Schlafzimmern und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster in Fassaden aufweisen, die nachts mit Pegeln oberhalb von 45 dB(A) belastet sind, sind Fenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6, Ausgabe Mai 2000 ersetzende Geflüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
6.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zur Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist festgesetzt:
a) Eine Teileinhausung der Stellplätze (von Wohn-, Büro- und Praxengebäude bis zur Ladenebene) in einer Tiefe von 5 m. Die Wandhöhe an der festgesetzten Bauteile muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Erhöhung dieser Teileinhausung durch eine zusätzliche senkrechte Wand von 1 m Höhe an der inneren Kante des Daches im Bereich der festgesetzten Baugrenze (innerhalb des Stellplatzbereiches - Schritt dieser Erhöhung in der Bebauungsplanzeichnung). Die Schrittlänge ist die Schrittlänge des Bebauungsplans.
b) Eine Einhausung der Ladenebene des Lebensmittelmarktes.
7. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR DEN ERHALT UND DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 Pflanzung von Bäumen
Im Vorhabensgebiet wird die Pflanzung von max. 15 Bäumen standortgerechter Arten wie Berg- und Spitzahorn, Hainbuche, Linde und / oder Eiche in jeweils schmalkroniger Form mit einer Pflanzqualität, Hochstamm STU 18-20 festgesetzt. Sie sind dauerhaft artgerecht zu erhalten.
7.2 Hecken und Sträucher (i.V.m. textliche Festsetzung B)
Als Einfriedungen sind Hecken und Sträucher, auch als Unter- bzw. Hinterpflanzung von Zäunen zulässig.
Pflanzabstand: 3 St./lfd. m
Mindestpflanzqualität: 2 x v., o.B., 80 -100 cm
z.B. Gehölzarten: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Rotbuche und / oder Elbe
7.3 Dachbegrünung
Der Lebensmittelmarkt sowie die Stellplatzüberdachung sind mit einer externen Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumprospekt RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden. Vegetationsstragschicht mindestens 10 cm.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7.4 Rotische im Bereich der Wendeanlage Peter-Loer-Straße
Bei Verlust der vorhandenen Rotische ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Wendeanlage Peter-Loer-Straße eine Ersatzpflanzung durchzuführen: Eiche mit einer Pflanzqualität Hochstamm STU 80 - 90 cm. Für die Neupflanzung muss die Mindestabstand des Stammes zur Fassade des Lebensmittelmarktes mindestens 5 m betragen. Die Neupflanzung ist dauerhaft artgerecht zu erhalten.

B Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)
Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
Dachflächen / Fassadengestaltung

- In dem Sondergebiet sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 55° nicht übersteigt.
 - In den reinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur geneigte Dachflächen als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° zulässig.
 - In dem Sondergebiet und im Mischgebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkerputz) auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer, mineralischen Baustoffen oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hunder) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
 - In den reinen Wohngebieten sind Fassaden nur in Putz und/ oder Sichtmauerwerk (Klinkerputz) auszuführen.
- Einfriedigungen**
- Anlagen zur Sicherung und Schallschirmung des Vorhangsgrundstückes sind in dem Sondergebiet durch Einfriedigungen in Form von Zäunen, Toren oder Mauern zulässig.
- Abgrabungen**
- Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des untersten Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- Regelungen zu Anlagen von Waren, Abfällen oder Wertstoffen**
- Außerhalb von Gebäuden sind in dem Sondergebiet Anlagen zur Lagerung von Waren, Abfällen oder Wertstoffen nicht zulässig.

- Werbeanlagen**
Innerhalb des Sondergebiets gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:
- Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrt der angeordneten Stellplatzfläche des Vorhangsgrundstückes an der Furter Straße / Venloer Straße ist jeweils ein Werbeträger an der Fassade oberhalb von Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Breite der beleuchteten Werbeträger darf ein Maß von 13,0 m Länge, die Höhe ein Maß von 1,0 m, bezogen auf das Höhenniveau der unteren Sturzkante von Ein- und Ausfahrt, nicht überschreiten.
 - Auf straßenseitige Fassaden aufgetragene selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sowie Flächen für Plakatausstellung sind nur zulässig, soweit sie den diesbezüglichen Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Die Fläche der Schriftzüge bzw. Logos darf ein Maß von 4,0 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten.
 - Sonstige auf Fassaden aufgetragene selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sind zulässig, soweit sie den diesbezüglichen Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos darf ein Maß von 1,5 m nicht überschreiten.
 - Freistehende Plakatwände sind nicht zulässig. Fahnenmasten (mit Ausnahme von in die Architektur integrierten Fahnenrängen) dürfen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten und sind nur an den dafür zeichnerisch festgelegten Stellen zulässig.
 - Sonstige Werbeanlagen an Einfriedigungen, Masten, Arkadenzüden etc. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen, die Gegenstand der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind, sowie sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Stätte der Leistung.

C Hinweise

- Hinweis zur Zuordnung der externen Ausgleichsfläche**
Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Neuss, Flur 64, Flurstück 1308 (Am Nehringkamp).
- Hinweise zum Antenschutz**
Bauzonen: Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Gehölzenträume, wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 Vogel-SchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Abweichungen hiervon sind denkbar, wenn vorab eine Kontrolle auf Vogelbrut und ggf. Fledermausbesatz stattfindet.
- Hinweise zum Bodenschutz**
Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.
Auffälligkeiten können sein:
• geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
• strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.
- Hinweise zu Baugrundrisiken**
Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Alltlasten durch Altstandorte und/oder Altlagierungen, Bodenkontamination etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
- Hinweise zu Bodendenkmalen**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Beachtung des § 16 DschG NW (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und des § 16 DschG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.
- Hinweise zu Lichtimmissionen**
Für nichtgelegenen schutzbedürftigen Räume ist auf der Grundlage des Erlasses "Lichtimmissionen" des Ministeriums für Umwelt, Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13.09.2000 - VB2-882/0 - (V Nr. 5/00) - durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke der Tabelle 1 in der Fensterenebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, und die maximal zulässige mittlere Leuchtdichte L_{max} ermittelt auf Grundlage der Tabelle 2 des v.g. Erlasses, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, eingehalten werden.
- Hinweise zum Schallschutz**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die festgesetzten Zwischenwerte für Gemengelage nach TA-Lärm eingehalten sowie die Richtwerte entsprechend der Gebietsausweisung deutlich unterschritten, wenn neben der Durchführung der unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen festgelegten Maßnahmen zum Schallschutz gewährleistet ist:
• Begrenzung der Emissionen der Verfüßler der Kälteanlagen auf einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von 70 dB(A),
• faserförmige Plasterbelag oder glatter Asphalt auf dem Parkplatz,
• Verwendung lärmgemindester Einkaufswagen,
• Betriebsruhe zwischen 22:00 und 6:00 Uhr (Schließung des Parkplatzes zur Nachtzeit).
Die Beachtung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag festzuschreiben.
- Hinweis zum Immissionspunkt 3 (IP3) Wohnhaus Peter-Loer-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) - Gemengelage**
Da die mittlerweile zu schützende Wohnnutzung an ein gewerblich genutztes Gebiet, d.h. eine gewerblich genutzte Gärtnerei ohne Abstufung durch einer Zwischenschutznutzung angrenzt, kann für das Wohnhaus Peter-Loer-Str. 36 ein Zwischenschwert gemäß der Nummer 6.7 der TA-Lärm (Gemengelage) gebildet werden. Unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme wird ein Wert von 53 dB(A) tags definiert, das auch schon in der Vergangenheit Gewerbe (Gärtnerei) und Wohnen beachtbar waren.
- Hinweise zum Erhalt der Rotische im Bereich der Wendeanlage**
Im Durchführungsvertrag werden folgende Maßnahmen zum Erhalt der Rotische festgeschrieben: Zur Förderung des dauerhaften Erhalts der Rotische darf kein Eingriff in den Wurzelraum stattfinden. Es ist künftig ein zusätzlicher Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Während der Bauzeit ist der Baum aktiv durch ortsfeste Bauzäune zu schützen. Im Zuge der Entleerungsarbeiten muss im neuen Wurzelraum ein wachstumsförderndes Baumwurzelabstrahl nach FL-Richtlinie für Planung, Ausführung und Unterhaltung von begrünbaren Flächen (Befestigung) eingebaut werden. Um den Zustand des Baumes regelmäßig zu überprüfen wird im Durchführungsvertrag ein Monitoring vertraglich geregelt.
- Hinweise zu DIN-Normen**
Alle geltenden DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

BESTANDSANGABEN

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Gewerbegebäude		Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Garage		Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse		
	Baum		
	Latene		
	Höhen über NN		
	Kanalsiedel		
	Kriechgrenze		
	Baumstammgrenze		
	Fluglinie		
	Flurstücksgrenze		
	Nutzungsgrenze		
	Flurstücknummer		
	Zonen		
	Hecke		
	Mauer		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN	
	0,8 Grundflächenzahl (GRZ)		a abweichende Bauweise		FD Flachdach
	Geschlossenheitszahl (GFZ)		o offene Bauweise		50 Satteldach
	V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		g gestrichelte Bauweise		35° Dachneigung
	TH Traufhöhe (Höchstgrenze)		Bauteile		
	FH Firsthöhe (Höchstgrenze)		Baugrenze		
	LH Lichte Höhe der Durchfahrt				
	GH Oberkante der Attika (Höchstgrenze)				

VERKEHRSLÄCHEN		GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche		Dachbegrünung
	Fußgängerweg		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Öffentliche Parkfläche		Baum zu pflanzen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	hier: priv. private Verkehrsfläche		
	Straßenplan		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Einfahrtbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Planzeichengrenze
	Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Garagen
	Nebenanlagen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Gezeichnet für die Allgemeinheit

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGEN	
	Immissionspunkt 3 (vergleiche Hinweis zum IP3 - Thema Gemengelage)
	Übernahme von Darstellungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan
	Vorhaben geplant

Zu diesem Bebauungsplan Nr. V 348/1 mit Fassungsdatum vom 15.01.2016 gehört der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 348/1 in der Fassung vom 15.01.2016

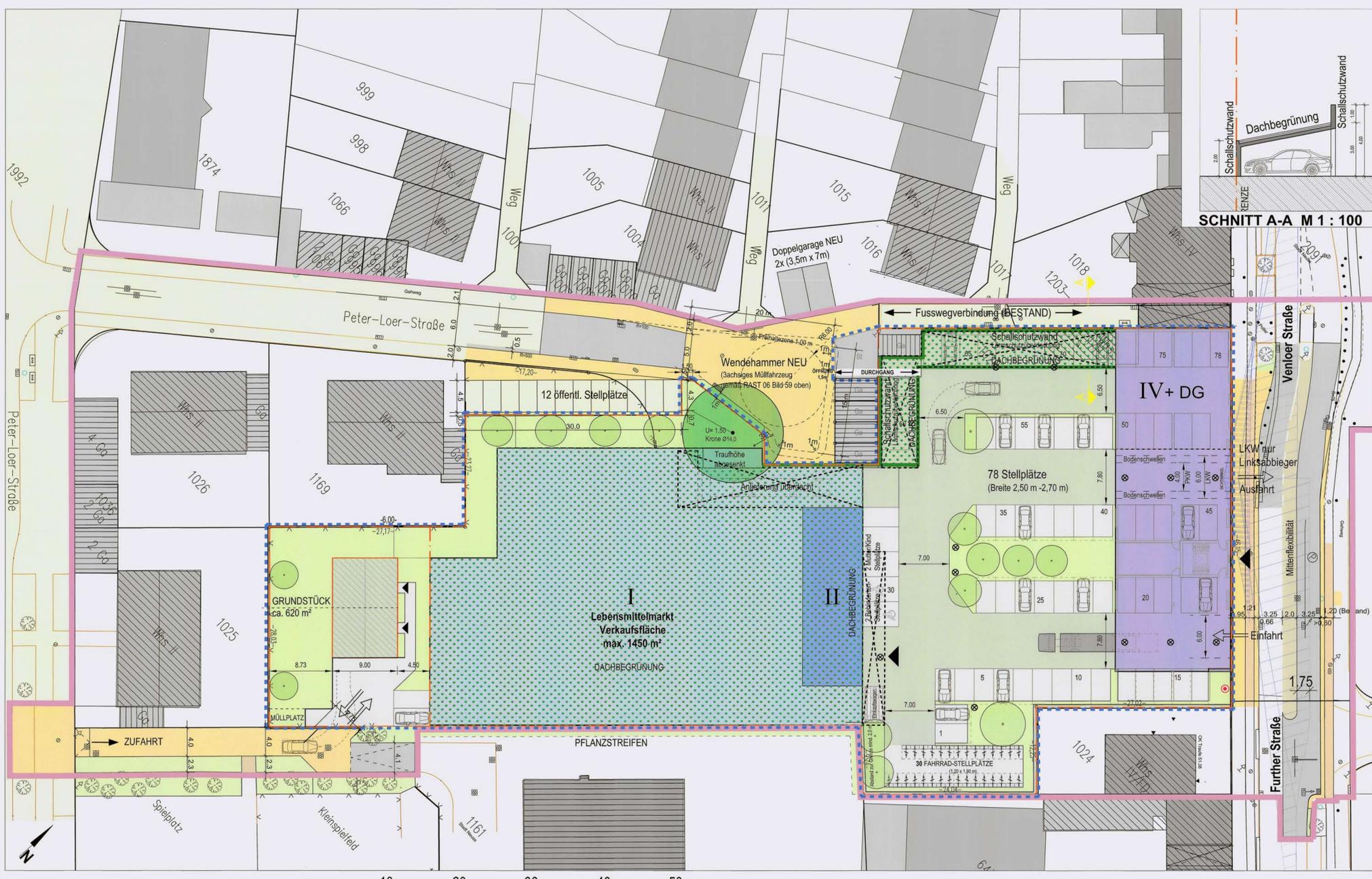
Für den Entwurf: Planungsgruppe MVM Auf dem Heide 129 52068 Aachen	Aachen, den 15.01.2016		Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskartei und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Vorhabenträger: Alts Gärtnerei Neuss GmbH und Co. KG Parker Straße 36 53177 Bonn	Bonn, den 20.01.2016		Vollm. des Heckenkeim, 23.9.2016 Kilian Vermeersinghaus - (OVV)
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 12.07.2013 beschlossen.	Neuss, den 12.07.2013		Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.01.2016 ist vom Rat der Stadt Neuss in der Sitzung am 12.07.2013 als Satzungsbeschluss genehmigt.
Nach örtlicher Bebauungsplanung am 21.06.2014 hat diese Bebauungsplan in der Zeit vom 28.09.2014 bis 30.11.2015 die stützigen Unterlegung der Öffentlichkeit ausgeteilt.	Neuss, den 21.06.2014		Dieser Bebauungsplan ist öffentlich ausgeteilt.
Die Auslegung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 20.09.2015 beschlossen.	Neuss, den 20.09.2015		Dieser Bebauungsplan ist am 20.09.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
Nach örtlicher Bebauungsplanung am 20.10.2015 hat diese Bebauungsplan in der Zeit vom 28.10.2015 bis 30.11.2015 ausgeteilt.	Neuss, den 20.10.2015		Dieser Bebauungsplan ist am 20.10.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. V 348/1

Gemäß Bebauungsplan (BauB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BauB I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30. Oktober 2015 (BauB I. S. 1722), der Bauabwägungsverordnung (BauV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauB I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (OVV Nr. 6, 2014) in Kraft getreten am 20. Mai 2014 und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (OVV Nr. 6, 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Februar 2015 (OVV Nr. 6, 2015)

- Furth-Mitte, Further Straße/ Venloer Straße (Lebensmittelmarkt) -
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlagen: 15.04.2013
Entwurfstand: 15.01.2016

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr.432 und Nr. 348.



SCHNITT A-A M 1 : 100



ANSICHT - 1 (Further Str. / Venloer Str.) M 1 : 250



ANSICHT - 2 (Rückansicht) M 1 : 250



ANSICHT - 3 (Seitenansicht) M 1 : 250



ANSICHT - 4 (Lebensmittelmarkt) M 1 : 250

LEGENDE

- BESTAND**
- Bestandsgebäude außerhalb Plangebiet (Haupt-/Nebengebäude)
 - Bestandsbaum
- PLANUNG**
- Geltungsbereich Bebauungsplan (VBP)
 - Grenze Geltungsbereich VEP
 - Grundstücksgrenze
 - Lebensmittelmarkt I mit Verkaufsfläche und Nebenräumen
 - Lebensmittelmarkt II mit Nebenräumen
 - Wohn- und Bürogebäude IV+DG
 - Vordach / Überdachung
 - Schallschutzwand
 - Dachflächen mit Begrünung
 - geplante Straßenraumgliederung mit Mittenflexibilität
 - Gehweg / Radweg
 - versiegelte Verkehrsflächen, Stellplätze
 - private Grünfläche, teilweise mit Gehölzpflanzung
 - Ersatzpflanzung geplanter Standort
 - Gebäudeeingang
 - Ein- und Ausfahrt
 - Beleuchtung
 - Werbeanlage
 - Schnitt

Vorhabenträger: Alte Gärtnerei
Neuss GmbH + co. KG
Pariser Straße 36, 53117 Bonn

vertreten durch: Terrana Bauprojekt GmbH
Pariser Straße 36, 53117 Bonn
Tel. 0228 / 7698880

Bonn, den 28.01.2016

Architekt: Dipl.-Ing. Frank Piotrowski
Golenstr. 25 53175 Bonn
Tel: 0228 / 355001 Fax: -1362179
Email: info@architekten-piotrowski.de

Bonn, den 21.01.2016

Der Rat der Stadt Neuss hat am 29.01.2016 diesen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 348/1 gehörenden, Vorhaben- und Erschließungsplan gem § 10 (1) BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NRW in der Fassung vom 15.01.2016 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 21.01.2016
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neuss, den 21.01.2016
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Plan in der Fassung vom 15.01.2016 am 21.01.2016 örtlich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 21.01.2016
Der Bürgermeister

LAGEPLAN MASSTAB 1 : 250



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 348/1 VEP
- Furth-Mitte, Further Straße / Venloer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 08.07.2016 Es gilt die BauNVO 1990

A Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Sonstiges Sondergebiet -SO-
(gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit Wohn- und Geschäftsnutzung“.

Art der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit Wohn- und Geschäftsnutzung“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter (mindestens 10.000 unterschiedliche Artikel) mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig, der überwiegend oder ganz der Nahversorgung dient. Des Weiteren sind Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig.

- 1.2 Zusätzlich ist, räumlich getrennt von der Verkaufsfläche des Großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, ein Back-Shop mit Verzehrereich mit insgesamt 50 m² Verkaufsfläche zulässig (werktags / sonn- und feiertags). Zusätzlich kann der Vorkassenbereich und die Eingangszone des Lebensmittelmarktes mitbenutzt werden.

Hinweis: Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenauflflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich einschließlich der Flächen für Konzessionäre, Flächen des Verkaufsraumes, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Erschließungs- und Verbindungswege zwischen den einzelnen Laden-, Geschäfts- und Büroeinheiten; sofern sich in diesem Bereich Verkaufsflächen befinden (z.B. Verkaufsstände, Aktionsstände), sind diese auf die zulässige Verkaufsfläche anzurechnen.

- 1.3 Für die maximal zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Neusser Liste (2013) mit Festlegung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgenommen:

Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren, Tabak)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Parfümerie- und Kosmetikartikel)
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Reformwaren

Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.

Reines Wohngebiet
(gem. § 3 BauNVO)

- 1.4 Art der baulichen Nutzung: Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

- 1.5 Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet
(gem. § 6 BauNVO)

- 1.6 Art der baulichen Nutzung: Im Mischgebiet sind die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 ausgeschlossen:

- Nr. 4: sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe
- Nr. 7: Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

- 1.7 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässigkeit von Vorhaben
(gem. § 12 Abs.3a BauGB)

- 1.8 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der oben aufgeführten Nutzungen (Nr. 1.1 bis 1.3 und Teilfläche 1.4) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

Sondergebiet

- 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(gem. § 19 BauNVO)

Für das gesamte Sondergebiet wird eine GRZ 2 von 0,9 festgesetzt.

Hinweis:

GRZ 2 beschreibt die zulässige Versiegelung im gesamten Vorhabenbereich (Gebäude, Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen).

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse
(gem. §§ 18 und 20 BauNVO)

Die maximale First- und Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Solaranlagen und Lichtkuppeln) um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20% der Grundrissfläche erfolgt (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Hinweis:

Als maximale Traufhöhe (TH) wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Als maximale Firsthöhe (FH) wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

Als maximale Gebäudehöhe (GH) bei den in der Planzeichnung festgesetzten Flachdächern (FD) wird die Oberkante der Attika definiert.

3 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem max. IV-vollgeschossig zulässigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet ist im Plan die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist seitlich Richtung Nordwesten ohne Grenzabstand zu errichten.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)

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

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

- 5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Gehrecht belegten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

In den mit  gekennzeichneten Bereichen (s. Abb. 1) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

In den mit  gekennzeichneten Bereichen (s. Abb. 1) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

In den mit  gekennzeichneten Bereichen (s. Abb. 1) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 45 dB betragen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster in Fassaden aufweisen, die nachts mit Pegeln oberhalb von 45 dB(A) belastet sind, sind Fenster mit integrierten schalldämmten Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6, Ausgabe Mai 2009 anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

- 6.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist festgesetzt:

- a) Eine Teileinhausung der Stellplätze (vom Wohn-, Büro- und Praxengebäude bis zur Ladezone) in einer Tiefe von 5 m. Die Wandhöhe an der festgesetzten Baulinie muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Erhöhung dieser Teileinhausung durch eine zusätzliche senkrechte Wand von 1 m Höhe an der inneren Kante des Daches im Bereich der festgesetzten Baugrenze (innerhalb des Stellplatzbereiches - Schnitt dieser Erhöhung in der Bebauungsplanzeichnung). Die Schnittzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Eine Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes.

7 Maßnahmen und Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Pflanzung von Bäumen

Im Vorhabengebiet wird die Pflanzung von max. 15 Bäumen standortgerechter Arten wie Berg- und Spitzahorn, Hainbuche, Linde und / oder Eiche in jeweils schmalkroniger, Form mit einer Pflanzqualität, Hochstamm STU 18-20 festgesetzt. Sie sind dauerhaft artgerecht zu erhalten.

7.2 Hecken und Sträucher (i.V.m. textliche Festsetzung B)

Als Einfriedungen sind Hecken und Sträucher, auch als Unter- bzw. Hinterpflanzung von Zäunen zulässig.

Pflanzenabstand: 3 St./lfd. m

Mindestpflanzqualität: 2 x v., o.B., 80 -100 cm

z.B. Gehölzarten Hainbuche, Liguster, Weißdom, Rotbuche und / oder Eibe

7.3 Dachbegrünung

Der Lebensmittelmarkt sowie die Stellplatzüberdachung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensaat RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden. Vegetationstragschicht mindestens 10 cm.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.4 Roteiche im Bereich der Wendeanlage Peter-Loer-Straße

Bei Verlust der vorhandenen Roteiche ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Wendeanlage Peter-Loer-Straße eine Ersatzpflanzung durchzuführen: Eiche mit einer Pflanzqualität Hochstamm STU 80 - 90 cm. Für die Neupflanzung muss der Mindestabstand des Stamms zur Fassade des Lebensmittelmarktes mindestens 5 m betragen. Die Neupflanzung ist dauerhaft artgerecht zu erhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

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

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Dachflächen / Fassadengestaltung

- In dem Sondergebiet sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 55° nicht übersteigt.
- In den reinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur geneigte Dachflächen als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° zulässig.
- In dem Sondergebiet und im Mischgebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer, mineralischen Baustoffen oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- In den reinen Wohngebieten sind Fassaden nur in Putz und/ oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) auszuführen.

Einfriedungen

- • Anlagen zur Sicherung und Schallabschirmung des Vorhabengrundstückes sind in dem Sondergebiet durch Einfriedungen in Form von Zäunen, Toren oder Mauern zulässig.

Abgrabungen

- • Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des untersten Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.

Regelungen zu Anlagen von Waren, Abfällen oder Wertstoffen

- Außerhalb von Gebäuden sind in dem Sondergebiet Anlagen zur Lagerung von Waren, Abfällen oder Wertstoffen nicht zulässig.

Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebiets gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrt der angeordneten Stellplatzfläche des Vorhabengrundstückes an der Further Straße / Venloer Straße ist jeweils ein Werbeträger an der Fassade oberhalb von Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Breite der beleuchteten Werbeträger darf ein Maß von 13,0 m Länge, die Höhe ein Maß von 1,0 m, bezogen auf das Höhenniveau der unteren Sturzkante von Ein- und Ausfahrt, nicht überschreiten.
- Auf straßenseitige Fassaden aufgebrachte selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sowie Flächen für Plakatwerbung sind nur zulässig, soweit sie den diesbezüglichen Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Die Fläche der Schriftzüge bzw. Logos darf ein Maß von 4,0 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten.
- Sonstige auf Fassaden aufgebrachte selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sind nur zulässig, soweit sie den diesbezüglichen Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos darf ein Maß von 1,5 m nicht überschreiten.
- Freistehende Plakatwände sind nicht zulässig. Fahnenmasten (mit Ausnahme von in die Architektur integrierten Fahnenträgern) dürfen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten und sind nur an den dafür zeichnerisch festgelegten Stellen zulässig.
- Sonstige Werbeanlagen an Einfriedungen, Masten, Arkadenstützen etc. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen, die Gegenstand der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind, sowie sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Stätte der Leistung.
- Unzulässig sind jegliche Werbeanlagen mit reflektierenden, wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlichen Wirkungen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.).
- Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

C Hinweise

Hinweis zur Zuordnung der externen Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Neuss, Flur 64, Flurstück 1308 (Am Nehringskamp).

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeiten: Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Gehölzentnahme, wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 Vogel- SchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Abweichungen hiervon sind denkbar, wenn vorab eine Kontrolle auf Vogelbrut und ggf. Fledermausbesatz stattfindet.

Alle abzureißenden Gebäude müssen vor Abriss, bzw. alle Gehölze vor Entnahme auf Fledermausquartiere hin kontrolliert werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Dieser Check muss einige Wochen vor dem Abriss / Entnahme, in jedem Fall aber noch in der Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis September) durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen beim Vorfinden von Fledermäusen ist mit der ULB abzustimmen.

Hinweise zum Bodenschutz

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Hinweise zu Baugrundrisiken

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

Hinweise zu Bodendenkmale

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

Hinweise zu Lichtimmissionen

Für nächstgelegenen schutzbedürftigen Räume ist auf der Grundlage des Erlasses "Lichtimmissionen" des Ministeriums für Umwelt, Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13.09.2000 - VB2-8829- (V Nr. 5/00) - durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke der Tabelle 1 in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, und die maximal zulässige mittlere Leuchtdichte L_{max} ermittelt auf Grundlage der Tabelle 2 des v.g. Erlasses, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, eingehalten werden.

Hinweise zum Schallschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die festgesetzten Zwischenwerte für Gemengelagen nach TA-Lärm eingehalten sowie die Richtwerte entsprechend der Gebietsausweisung deutlich unterschritten, wenn neben der Durchführung der unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen festgelegten Maßnahmen zum Schallschutz gewährleistet ist:

- Begrenzung der Emissionen der Verflüssiger der Kälteanlagen auf einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von 70 dB(A),
- fassenfreier Pflasterbelag oder glatter Asphalt auf dem Parkplatz,
- Verwendung lärmgeminderter Einkaufswagen,
- Betriebsruhe zwischen 22:00 und 6:00 Uhr (Schließung des Parkplatzes zur Nachtzeit).

Die Beachtung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Hinweis zum Immissionspunkt 3 (IP3) Wohnhaus Peter-Loer-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) - Gemengelage

Da die mittlerweile zu schützende Wohnnutzung an ein gewerblich genutztes Gebiet, d.h. eine gewerblich genutzte Gärtnerei ohne Abstufung durch einer Zwischennutzung angrenzte, kann für das Wohnhaus Peter-Loer-Str. 36 b ein Zwischenwert gemäß der Nummer 6.7 der TA Lärm (Gemengelage) gebildet werden. Unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme wird ein Wert von 53 dB(A) tags definiert, da auch schon in der Vergangenheit Gewerbe (Gärtnerei) und Wohnen benachbart waren.

Hinweise zum Erhalt der Roteiche im Bereich der Wendeanlage

Im Durchführungsvertrag werden folgende Maßnahmen zum Erhalt der Roteiche festgeschrieben: Zur Förderung des dauerhaften Erhalts der Roteiche darf kein Eingriff in den Wurzelraum stattfinden. Es ist künftig ein zusätzlicher Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Während der Bauzeit ist der Baum aktiv durch ortsfeste Bauzäune zu schützen. Im Zuge der Entsiegelungsarbeiten muss im neuen Wurzelraum ein wachstumsförderndes Baumwurzelsubstrat nach FLL-Richtlinie (Richtlinie für Planung, Ausführung und Unterhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen) eingebaut werden. Um den Zustand des Baumes regelmäßig zu überprüfen wird im Durchführungsvertrag ein Monitoring vertraglich geregelt.

Hinweise zu DIN-Normen

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.