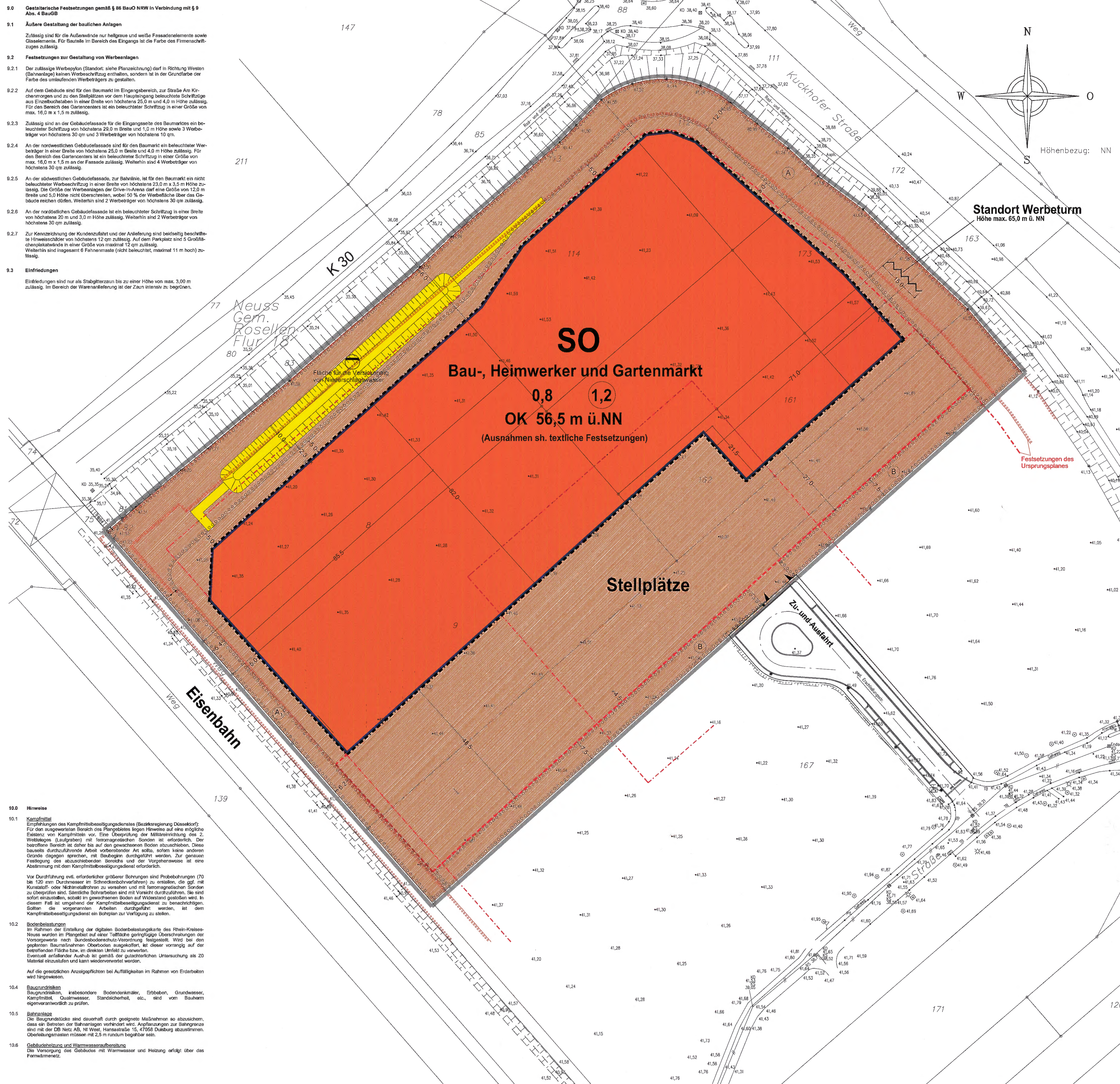


Textliche Festsetzungen

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet – Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt – (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
- 1.1 Für das Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ festgesetzt.
- 1.2 Die Einrichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes einschließlich der Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume.
- 1.3 Die gesamte Verkaufsfläche im SO darf ein Maß von 10.000 m² nicht überschreiten. (Definition der Verkaufsfläche nach Ziffer 2.2.4 des Einzelhandelskataloges vom 07.05.1999)
- 1.4 Die Verkaufsfläche für zentralrelevante Randsortimente wird auf maximal 800 qm begrenzt. (Diese Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 1.3 anzurechnen.)
- Zulässig sind nachfolgende zentralrelevanten Sortimentsgruppen / Verkaufsfächer (VVO):
- Warensortimente**
- max. Verkaufsfläche / je Warensortiment
- Leuchten 250 qm
 - Haus- und Heimtextilien 100 qm
 - Bilder und Rahmen 200 qm
 - Bausbedarf / Dekoration 160 qm
- Weitere zentralrelevante Sortimente:
- Haushaltswaren (inkl. Vase, Keramik) 70 qm
 - Fachbücher und Zeitschriften
 - Fahrradbauzubehör
 - Campingzubehör
- Im Vorlassbereich ist darüber hinaus die Errichtung einer gastronomischen Nutzung (Bistro) mit max. 120 qm Fläche zulässig, welche nur Waren zum sofortigen Verzehr anbieten darf.
- 2.0 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können
- Rampen, Treppenanlagen, Treppentürme und Vordächer,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
 - Anlagen für Photovoltaik,
 - Fachbücher und Zeitschriften
 - eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und unterirdische Gebäudeteile
- zugelassen werden.
- 3.0 **Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- Die maximale Gebäudehöhe (OK) im SO wird auf 56,5 m über NN begrenzt, hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile im Eingangs- und Vorplatzbereich dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 60,5 m über NN erreichen.
- Die gemäß Punkt 8.2 zulässigen Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 60,5 m über NN nicht überschreiten.
- Der zulässige Werberaum, darf eine maximale Höhe von 65,00 m über NN nicht überschreiten.
- Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 53,5 m über NN nicht überschreiten.
- 4.0 **Stellplätze und Nebenanlagen**
- Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.1 **Nebenanlagen**, wie z.B. Zäune sowie Zu- und Abfahrten, z.B. Lieferverkehr, Feuerwehr sind allgemein zulässig.
- 5.0 **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB**
- 5.1 **Emissionskontingente**
- Für das Sondergebiet werden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von 62 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts festgesetzt.
- Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für die Betriebsrichtung berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionskontingent (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort (im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
- 5.2 **Lärmpegelbereiche**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der Grundlage der DIN 4109 zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 folgende Schallschutzmaßnahmen gegenüber einweisendem Verkehrslärm notwendig:
- Zum Schutz der Aufenthaltsräume (Büronutzung) muss das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.
- | Lärmpegelbereich | Entfernung: gemessen vom Rand des Bahngeländes | R _w res erforderlich für Büronutzung |
|------------------|--|---|
| III | > 60 m zur Bahntrasse und > 25 m zu den Straßen | 30 |
| IV | 35 – 60 m zur Bahntrasse bis 35 m zu den Straßen | 35 |
| V | bis 35 m zur Bahntrasse | 40 |
- 5.3 **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.**
- 6.0 **Beseitigung von Niederschlagswasser**
- Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Mäulen- oder Mäulen-Rigolenversickerung zu beseitigen. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 7.0 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- 7.1 **Begrünung der Stellplätze**
- In der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind in der Summe mindestens 30 großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzenzufuhr Höchstmaß, Stammmumfang min. 18-20 cm) in einem mindestens 4 qm großen Pflanzbeet mit Anfahrtschutz und Wurzelraum als „Bauminsel“ zu pflanzen. Ausgewählte sind standortgerechte Arten, wie z.B. Eiche, Linde oder Platane, Ahorn. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 7.2 **Pflanzflächen A (Ortsrandbegrünung)**
- Der mind. 12 m breite Pflanzstreifen ist als Ortsrandbegrünung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation mit einer baum- und heckenartigen Gehölzpflanzung anzulegen. Je 250 qm Pflanzfläche ist ein Baum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammmumfang von 180/20 cm und ein Baum II. Ordnung als Heister von 2,0 bis 3,0 m Höhe zu pflanzen. Als Arten sind Rotbuche, Vogelkirsche und Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche und Wildobst zu verwenden.
- Je 2 qm Fläche ist ein Strauch als Landschaftsgehölz oder Wildobstbaum in der Qualität von mind. 100/20 cm Höhe vorzusehen. Als Arten sind Roter Hainbühl, Hasel, Weiden, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose und Seideweide zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die innerhalb der vorgenannten Flächen geplante Versickerungsanlage ist mit standortgerechten Hochstamm- und Heisterpflanzen zu wählen, die den K-Wert nicht nachteilig beeinflussen. Randschicht ist Strauchweiden und andere geeignete Laubbäume anzupflanzen. Damit Laubbäumen und Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt, ist der Bereich zwischen 1 bis 2 mal jährlich (nach Pflanzengewicht) zu mähen und das Schnittgut zu entfernen.
- 7.3 **Pflanzflächen A.1 (Bahntrasse)**
- Der Pflanzstreifen entlang der Bahntrasse ist analog Pflanzfläche A zu entwickeln. Hierbei sind die Schutzstreifen von mindestens 6 m zur Bahntrasse zu beachten. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 7.4 **Pflanzflächen B (nördliche Abgrenzung Sondergebiet)**
- Die Pflanzstreifen (Breite 7,50 m) sind mit einer mindestens dreireihigen Strauchpflanzung und je einer Baumreihe, insgesamt mindestens 10 Hochstämme mit 18-20 cm Stammmumfang anzulegen. Randschicht als Rasen- oder Bodendeckpflanzung zu dauerhaftem Begrünung herzustellen.
- Alle 15 m sind Bäume 1. Ordnung – Hochstamm, Mindeststammumfang 18/20 cm anzupflanzen. Als Arten sind Bergahorn, Kaiserfröhe, Winterlinde, Roteiche, Stieleiche und Gewöhnliche Eiche zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 8.0 **Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, außerhalb des Plangebietes**
- (Gemarkung Neuss-Rosellen, Flur 18, Teil aus Flurstück 19, 136 ha im Baugebiet Nr. 405 Allerheiligen, Am Kirchenmorgen, Gewerbegebiet Am Kuckhofes Werres)
- Die Ausgleichsfläche ist entlang der Verbindungstraße mit einer zusammenhängenden mindestens 10-reihigen Baumreihe mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Anzahl, Qualität und Arten der Pflanzen sind analog der Pflanzflächen A zu verwenden.
- Die verbleibende Fläche ist als extensive Streuobstwiese mit heimischen, hochstammigen Obstbäumen sowie mit punktuellen Feldgehölzinseln anzulegen.



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 405/1

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. S. 3116), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1990 (BGBl. S. 496), in Verbindung mit der Planungsverordnung (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauOR NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 295), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02.2007 (GV NRW S. 133) und der Städtebauförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 489).

- Allerheiligen, Am Kirchenmorgen - (Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt)

Maßstab 1: 500

Stand der Planunterlagen: August 2006

BESTANDSANGABEN

	Kreisgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Fluskgrenze
	Nutzungsgrenze
	Linie
	Zaun
	Hecke
	Mauer

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

Für den Entwurf:
Planungsbüro Ulpes Lanzers
Veynauer Weg 22, 53681 Euskirchen

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Sollten, den 01.09.2008

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 27.2.08 aufgestellt worden.	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.02.08 bis 04.03.08.
Die Aufstellung wurde am 15.3.08 durch den Bürgermeister der Stadt Neuss bestätigt.	Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.08 bis 04.03.08.
Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.01.2008 einstimmig durch Beschluss vom 14.12.2007 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.	Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 27.02.08 hat dieser Plan mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.08 bis 04.03.08 öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anmerkungen gemäß § 44 Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 27.02.08 bestätigt worden.	Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 27.02.08 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 44 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.02.08 bis 04.03.08 öffentlich ausliegen.
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am 27.02.08 als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan am 26.08.2008 ordentlich bekanntgegeben worden.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 405/1
- Allerheiligen, Am Kirchmorgen (Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 25.08.2008 Es gilt die BauNVO 1990

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Für das Sondergebiet (SO) wird als Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ festgesetzt.
Zulässig ist die Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes einschließlich der Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume.
- 1.2 Die gesamte Verkaufsfläche im SO darf ein Maß von 16.500 m² nicht überschreiten. (Definition der Verkaufsfläche nach Ziffer 2.2.4 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996)
- 1.3 Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 800 qm begrenzt. (Diese Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 1.3 anzurechnen.)

Zulässig sind nachfolgende zentrenrelevanten Sortimentsgruppen / Verkaufsflächen (VK):

Warensortimente	max. Verkaufsfläche / je Warensortiment
- Leuchten	250 qm
- Haus- und Heimtextilien	100 qm
- Bilder und Rahmen	200 qm
- Bastelbedarf / Dekoration	180 qm
Weiteres zentrenrelevantes Sortiment:	
- Haushaltswaren (inkl. Vasen, Keramik)	70 qm
- Fachbücher und Zeitschriften	
- Fahrradzubehör	
- Campingzubehör	

Im Vorkassenbereich ist darüber hinaus die Errichtung einer gastronomischen Nutzung (Bistro) mit max. 120 qm Fläche zulässig, welche nur Waren zum sofortigen Verzehr anbieten darf.

2.0 Nicht überbaubare Grundstückfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können

- Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume und Vordächer,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Anlagen für Photovoltaik
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und unterirdische Gebäudeteile

zugelassen werden.

3.0 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (OK) im SO wird auf 56,5 m über NN begrenzt, hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten wie z.B.: Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile im Eingangsbereich dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 60,5 m über NN erreichen.

Die gemäß Punkt 9.2 zulässigen Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 60,5 m über NN nicht überschreiten.

Der zulässige Werbepylon, darf eine maximale Höhe von 65,00 m über NN nicht überschreiten. Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 53,5 m über NN nicht überschreiten.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen, wie z.B. Zäune sowie Zu- und Abfahrten, z.B. Lieferverkehr, Feuerwehr sind allgemein zulässig.

5.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

5.1 Emissionskontingente

Für das Sondergebiet werden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von 62 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts festgesetzt.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

5.2 Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der Grundlage der DIN 4109 zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 folgende Schallschutzmaßnahmen gegenüber einwirkendem Verkehrslärm notwendig.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume (Büronutzung) muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen.

Lärmpegelbereich	Entfernung: gemessen vom Rand des Bahngeländes	$R'_{w, res}$ erforderlich für Büronutzung
III	> 60 m zur Bahntrasse und > 25 m zu den Straßen	30
IV	35 – 60 m zur Bahntrasse bis 35 m zu den Straßen	35
V	bis 35 m zur Bahntrasse	40

- 5.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

6.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Mulden- oder Mulden- / Rigolenversickerung zu beseitigen. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.1 Begrünung der Stellplätze

In der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind in der Summe mindestens 30 großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang min. 18 -20 cm) in einem mindestens 4 qm großen Pflanzbeet mit Anfahrtsschutz und Wurzelraum als „Baumsave“ zu pflanzen. Auszuwählen sind standortgerechte Arten, wie z.B. Esche, Linde oder Platane, Ahorn. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.2 Pflanzflächen A (Ortsrandeingrünung)

Der mind. 12 m breite Pflanzstreifen ist als Ortsrandeingrünung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation mit einer baum- und heckenartigen Gehölzpflanzung anzulegen. Je 250 qm Pflanzfläche ist ein Baum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm und ein Baum II. Ordnung als Heister von 2,0 bis 3,0 m Höhe zu pflanzen. Als Arten sind Rotbuche, Vogelkirsche und Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche und Wildobst zu verwenden.

Je 2 qm Fläche ist ein Strauch als Landschaftsgehölz oder Wildobstbäume in der Qualität von mind. 100/120 cm Höhe vorzusehen. Als Arten sind Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose und Salweide zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die innerhalb der vorgenannten Flächen geplante Versickerungsmulde ist mit standortgerechten Hochstauden zu begrünen. Es sind nur Pflanzen zu wählen, die den kf-Wert nicht nachteilig beeinflussen. Randlich sind Strauchweiden und andere geeignete Laubgehölze anzupflanzen. Damit Stauvolumen und Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt, ist der Bereich extensiv 1 bis 2 mal jährlich (nach Pflagenotwendigkeit) zu mähen und das Schnittgut zu entfernen.

7.3 Pflanzflächen A 1 (Bahntrasse)

Der Pflanzstreifen entlang der Bahntrasse ist analog Pflanzfläche A zu entwickeln. Hierbei sind die Schutzabstände von mindestens 6 m zur Bahnanlage zu beachten. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.4 Pflanzflächen B (südliche Abgrenzung Sondergebiet)

Die Pflanzstreifen (Breite 7,50 m) sind mit einer mindestens dreireihigen Strauchpflanzung und je einer Baumreihe, insgesamt mindestens 10 Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang anzulegen. Randlich sind Rasen- oder Bodendeckerflächen zur dauerhaften Begrünung herzustellen.

Alle 15 m sind Bäume 1. Ordnung – Hochstamm, Mindeststammumfang 18 / 20 cm anzupflanzen. Als Arten sind Bergahorn, Kaiserlinde, Winterlinde, Roteiche, Stieleiche und Gewöhnliche Esche zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft und artgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Neuss-Rosellen, Flur 18, Teil aus Flurstück 19, 1,36 ha im Bebauungsplan Nr. 405 Allerheiligen, Gewerbegebiet Am Kuckhofer Werres)

Die Ausgleichsfläche ist entlang der Verbindungsstraße mit einer zusammenhängenden mindestens 10-reihigen Baumhecke mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Anzahl, Qualität und Arten der Pflanzen sind analog der Pflanzflächen A zu verwenden. Die verbleibende Fläche ist als extensive Streuobstwiese mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen sowie mit punktuellen Feldgehölzinseln anzulegen.

9.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässig sind für die Außenwände nur hellgraue und weiße Fassadenelemente sowie Glaselemente. Für Bauteile im Bereich des Eingangs ist die Farbe des Firmenschriftzuges zulässig.

9.2 Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen

- 9.2.1 Der zulässige Werbepylon (Standort: siehe Planzeichnung) darf in Richtung Westen (Bahnanlage) keinen Werbeschriftzug enthalten, sondern ist in der Grundfarbe der Farbe des umlaufenden Werbeträgers zu gestalten.
- 9.2.2 Auf dem Gebäude sind für den Baumarkt im Eingangsbereich, zur Straße Am Kirchenmorgen und zu den Stellplätzen vor dem Haupteingang beleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben in einer Breite von höchstens 25,0 m und 4,0 m Höhe zulässig. Für den Bereich des Gartencenters ist ein beleuchteter Schriftzug in einer Größe von max. 16,0 m x 1,5 m zulässig.
- 9.2.3 Zulässig sind an der Gebäudefassade für die Eingangsseite des Baumarktes ein beleuchteter Schriftzug von höchstens 29,0 m Breite und 1,0 m Höhe sowie 3 Werbeträger von höchstens 30 qm und 3 Werbeträger von höchstens 10 qm.
- 9.2.4 An der nordwestlichen Gebäudefassade sind für den Baumarkt ein beleuchteter Werbeträger in einer Breite von höchstens 25,0 m Breite und 4,0 m Höhe zulässig. Für den Bereich des Gartencenters ist ein beleuchteter Schriftzug in einer Größe von max. 16,0 m x 1,5 m an der Fassade zulässig. Weiterhin sind 4 Werbeträger von höchstens 30 qm zulässig.
- 9.2.5 An der südwestlichen Gebäudefassade, zur Bahnlinie, ist für den Baumarkt ein nicht beleuchteter Werbeschriftzug in einer Breite von höchstens 23,0 m x 3,5 m Höhe zulässig. Die Größe der Werbeanlagen der Drive-In-Arena darf eine Größe von 12,0 m Breite und 5,0 Höhe nicht überschreiten, wobei 50 % der Werbefläche über das Gebäude reichen dürfen. Weiterhin sind 2 Werbeträger von höchstens 30 qm zulässig.
- 9.2.6 An der nordöstlichen Gebäudefassade ist ein beleuchteter Schriftzug in einer Breite von höchstens 20 m und 3,0 m Höhe zulässig. Weiterhin sind 2 Werbeträger von höchstens 30 qm zulässig.
- 9.2.7 Zur Kennzeichnung der Kundenzufahrt und der Anlieferung sind beidseitig beschriftete Hinweisschilder von höchstens 12 qm zulässig. Auf dem Parkplatz sind 5 Großflächenplakatwände in einer Größe von maximal 12 qm zulässig. Weiterhin sind insgesamt 6 Fahnenmaste (nicht beleuchtet, maximal 11 m hoch) zulässig.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Im Bereich der Warenanlieferung ist der Zaun intensiv zu begrünen.

10.0 Hinweise

10.1 Kampfmittel

Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf): Für den ausgewerteten Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) mit ferromagnetischen Sonden ist erforderlich. Der betroffene Bereich ist daher bis auf den gewachsenen Boden abzuschleiben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der Vorgehensweise ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen und mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

10.2 Bodenbelastungen

Im Rahmen der Erstellung der digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Plangebiet auf einer Teilfläche geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutz-Verordnung festgestellt. Wird bei den geplanten Baumaßnahmen Oberboden ausgekoffert, ist dieser vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten.

Eventuell anfallender Aushub ist gemäß der gutachterlichen Untersuchung als ZO Material einzustufen und kann wiederverwertet werden.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten wird hingewiesen.

10.4 Baugrundrisiken

Baugrundrisiken, insbesondere Bodendenkmäler, Erdbeben, Grundwasser, Kampfmittel, Qualmwasser, Standsicherheit, etc., sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

10.5 Bahnanlage

Die Baugrundstücke sind dauerhaft durch geeignete Maßnahmen so abzusichern, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Anpflanzungen zur Bahngrenze sind mit der DB Netz AG, NI West, Hansastraße 15, 47058 Duisburg abzustimmen. Oberleitungsmasten müssen mit 2,5 m rundum begehbar sein.

10.6 Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung

Die Versorgung des Gebäudes mit Warmwasser und Heizung erfolgt über das Fernwärmenetz.