



Gemäß dem Bundesgesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. S. 710), in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), der Bauartzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446), in Verbindung mit der Flächennutzungsordnung (FlaNU) 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.2000 (GV NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV NRW. S. 246)

Maßstab 1 : 500

Stand der Planungsgrundlage: September 2004.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151 und des Bebauungsplanes Nr. 151/0/1 aufgehoben.

[illegible]

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

Aussteller: <i>Stadler</i> Vorhabensträger: für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 428/ Fuhrl-Süd, Walderstraße, vertreten durch ALDI ImmoInvest GmbH & Co. KG, Burgstraße 37, 45476 Hülthelm a. Rh., diese wiederum vertreten durch ALDI GmbH & Co. KG, Edisonstraße 12, 41542 Dormagen.	2. Für das Datum: <i>Aachen, den 06.04.2005</i> <i>M. Eltinger</i> 3D Architekten u. Stadtplaner Johannerstraße 11 52046 Aachen Tel. 0241 / 409314
1. Die Überarbeitung der Bebauungspläne des Längeneinzelverfahrens und der Ortsanordnungsverfahrens des Baugebietes Anglerbach sich auf den Katasterstand vom September 2004. <i>Heinrich K. Kräfer</i> Dipl.-Ing. Heinrich Kräfer öffentlich best. Vermessungsingenieur Luitpoldstraße 19 Tel. 02409/98959 Fax 02409/989599 41065 Mönchengladbach	1. Die planrechtliche Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird beschöpft. <i>Heinrich K. Kräfer</i> Dipl.-Ing. Heinrich Kräfer öffentlich best. Vermessungsingenieur Luitpoldstraße 19 Tel. 02409/98959 Fax 02409/989599 41065 Mönchengladbach
5. Aufarbeitungsentwurf Dieser Plan ist gemäß § 12 (1) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.03.2005 <i>erläutert</i> worden. Die Erläuterung wurde am 06.04.2005 <i>erläutert</i> beschlossen. <i>Neuss, den 06.04.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister	6. Frühergehende Beteiligung der Bürger Die städtebauliche Beratung und Anhörung nach PlanBauVerb erfolgt gemäß § 12 BauNVO in der Zeit vom 26.03.2005 <i>erläutert</i> worden. Die städtebauliche Beteiligung der Bürger wurde am 06.04.2005 <i>erläutert</i> beschlossen. <i>Neuss, den 06.04.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister
3. Aufarbeitungsentwurf Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 12 BauNVO am 27.12.2004 <i>erläutert</i> beschlossen. Dieser Plan: <i>beschlossen</i>. <i>Neuss, den 27.12.2004</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister	4. Strukturfälle, Auslegung Die städtebauliche Auslegung am 03.01.2005 <i>erläutert</i> worden. Dieser Plan mit Begründung gemäß § 12 BauNVO in der Zeit vom 26.01.2005 <i>erläutert</i> beschlossen. Öffentlich <i>erläutert</i> beschlossen. <i>Neuss, den 03.01.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister
3. Aufarbeitungsentwurf Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Änderungen gemäß § 12 BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.03.2005 <i>erläutert</i> worden. Die Änderungen sind in der städtebaulichen Planung <i>beschlossen</i>. <i>Neuss, den 26.03.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister	10. Einmalige öffentliche Beteiligung Nach öffentlicher Beteiligung am 06.04.2005 <i>erläutert</i> beschlossen. Dieser Plan mit Begründung nach § 12 BauNVO <i>erläutert</i> beschlossen. <i>Neuss, den 06.04.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister
10. Einmalige öffentliche Beteiligung Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluss gemäß § 12 BauNVO am 07.04.2005 <i>erläutert</i> beschlossen. Dieser Plan mit Begründung gemäß § 12 BauNVO in der Zeit vom 26.04.2005 <i>erläutert</i> beschlossen. Öffentlich <i>erläutert</i> beschlossen. <i>Neuss, den 07.04.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister	11. Bekanntmachung Gemäß § 12 BauNVO hat dieser Bebauungsplan am 04.09.2005 <i>erläutert</i> beschlossen worden. <i>Neuss, den 04.09.2005</i> <i>Heinrich K. Kräfer</i> Herr, den Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 428 VEP
- Furth-Süd, Wolberostraße -
(Discount-Markt / Wohnbebauung)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.07.2005 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit WA1 Discountermarkt bezeichneten Fläche ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 699 qm zulässig ist.

Innerhalb der mit WA2 Wohnen und im WA3 Wohnen bezeichneten Flächen ist als Nutzung Wohnen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im WA1 bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden darf.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, (Tief-) Garagen und deren Zufahrten nur innerhalb der überbauten Flächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des WA 2 und WA 3 nur Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von maximal 6m² zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzanlage (St) mindestens 20 standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste I mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen sind. Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 6 m² anzulegen.

Pflanzliste I (Auswahlliste):

Gattung	Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer	Campestre	'Elsrijk'	Feld-Ahorn	3 x v., DB., 18-20
Acer	Platanoides	'Cleveland'	Spitz-Ahorn	3 x v., DB., 18-20
Acer	Platanoides	'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	3 x v., DB., 18-20
Tilia	Cordata	'Greenspire'	Winter-Linde	3 x v., DB., 18-20
Tilia	Cordata	'Rancho'	Winter-Linde	3 x v., DB., 18-20

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen drei standortgerechte Gehölze der Pflanzliste II anzupflanzen sind.

Pflanzliste II (Auswahlliste):

Gattung	Art	Sorte z.B.	Deutscher Name	Qualität
Acer	Platanoides		Spitz-Ahorn	3 x v., m.B., 300-350
Carpinus	Betulus		Hainbuche	3 x v., D.B., 300-350
Quercus	Robur		Stiel-Eiche	3 x v., D.B., 300-350

- 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im WA 1 alle nicht versiegelten Flächen mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzliste III dauerhaft zu begrünen sind, oder die Ansaat einer Rasenfläche erfolgt.

Pflanzliste III (Auswahlliste):

Gattung	Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Chaenomeles	Hybr.	'Crimson and Gold'	Zierquitte	Co., 40-60
Euonymus	Fortunei	var. radicans	Kriechspindel	TB, 20-30
Hedera	Helix		Efeu	TB, 30-40
Lonicera	Pileata		Böschungsmyrte	TB, 30-40
Pyracantha	Hybr.	'Red Cushion'	Feuerdorn	Co., 60-80
Rosa	Rugosa	'Dagmar Hastrup'	Apfel-Rose	Co., 40-60
Symphoricarpos	Chenaultii	'Hancock'	Schneebeere	Co., 30-40

- 4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der vorhandene Kletterpflanzbestand ((Hedera helix (Efeu)/ Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)) an den bestehenden Mauern zu erhalten ist.
- 4.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Garagenwände zu öffentlichen Erschließungsflächen mit Kletterpflanzen (z. B. Hedera helix (Efeu)) zu bepflanzen sind.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes der im Bebauungsplan mit  gekennzeichnete Bereich mit einer Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R \geq 25$ dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das zukünftige Parkplatz-niveau, zu errichten ist.

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Fassaden einschließlich der Fenster entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnräume gemäß DIN 4109 vorzusehen sind. Als Vorkehrung zum passiven Schallschutz wird festgesetzt:
Die Außenbauteile der Gebäudeseiten sind so auszubilden, dass das Schalldämmmaß von mindestens $R'w$ res. erreicht wird:

LPB II – III		$R'w$ res.	≥ 30 dB in allen Geschossen
LPB IV		$R'w$ res.	≥ 35 dB in allen Geschossen

- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Fahrzeugbewegungsflächen im Bereich der Stellplatzfläche (St) mit einer glatten Oberfläche (annähernd fugenlos gepflasterten, ungefassten Betonstein oder Asphaltbelag) zu versehen sind. (Die Fahrzeugstandflächen sind zu pflastern.)

- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Installation von motorisch betriebenen technischen Einrichtungen des Discountmarktes (z. B. Lüftungen) an der südlichen und östlichen Außenfassade des Marktes sowie der Außenfassade, die unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft, unzulässig sind.

6. Hinweise

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend mein Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 428

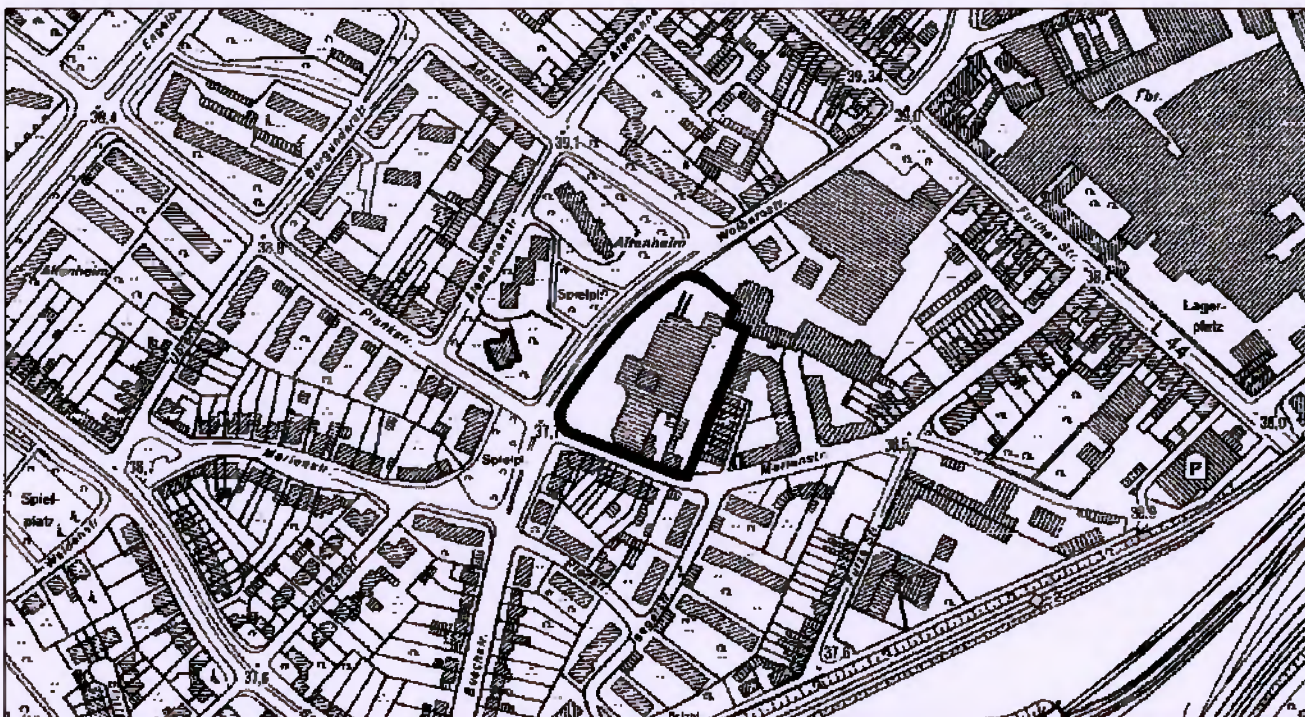
Furth-Süd, Wolberostraße

(Discountmarkt/ Wohnbebauung)

Maßstab 1 : 500

Stand der Planungsgrundlage September 2004

Übersichtsplan o.M



- geplanter Baumstandort

geplante Hecken

geplante Bebauung

Grünfläche

Erschließungsflächen

Stellplätze

Zuwegungen

Geftungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mauer

Eingangsbereich

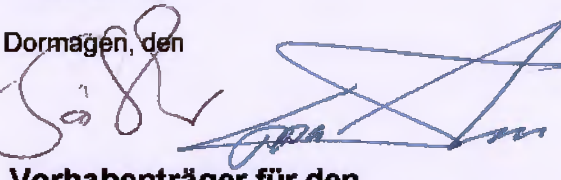
Vollgeschoss

Fahrtbeziehungen

wegfallender Bestand

Vorhabenträger:

Dormagen, den



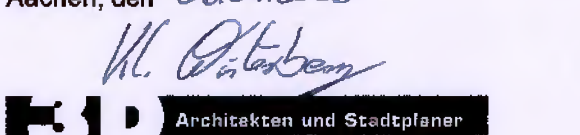
Vorhabenträger für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 428/ Furth-Süd, Wolberostraße, vertreten durch:

ALDI ImmoInvest GmbH & Co. KG, Burgstraße 37, 45476 Mülheim a.d.R., diese wiederum vertreten durch:

ALDI GmbH & Co. KG, Edisonstraße 12, 41542 Dormagen

Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet von:

Aachen, den 08.04.2005



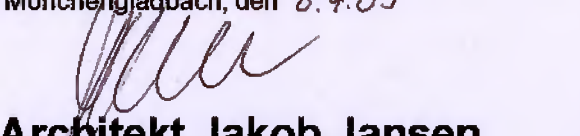
K1 Architekten und Stadtplaner

Jahreslohn: 11.52064 Aachen Tel. 02 41-4 00 31 14 Fax 4 00 31 16

www.k1-architekten-stadtplaner.de e-mail: buero.k1@online.de

Hochbauplanung erarbeitet von:

Mönchengladbach, den 8.4.05



Architekt Jakob Jansen

Eickeler Straße 184 41083 Mönchengladbach



Perspektive Wolberostraße



Perspektive Marienstraße