

LEGENDE

BESTANDSANGABEN

- Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets
- Bestandsbaum außerhalb des Plangebiets

PLANUNGSANGABEN

- Grenze Geltungsbereich VEP
- Geltungsbereich Bebauungsplan (VBP)
- Einkaufszentrum
- Anzahl der oberirdischen Nutzungsebenen
 - eine Ebene
 - zwei Ebenen
 - drei Ebenen
 - vier Ebenen
- Dachflächen mit Begrünung
- öffentlich zugängliche Grünflächen
- Baum innerhalb des Geltungsbereichs
- versiegelte Verkehrsflächen, Stellplätze
- Platz- und Wegefläche
- Rückbau befestigter Flächen
- Umgrenzung Tiefgarage
- temporäre Kirmesnutzungen
- Fußgängerführung
- Gebäudeeingang
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Vorhabenträger
OBJEKTPLAN Baurügergesellschaft mbH
 Jülicher Straße 48
 41464 Neuss

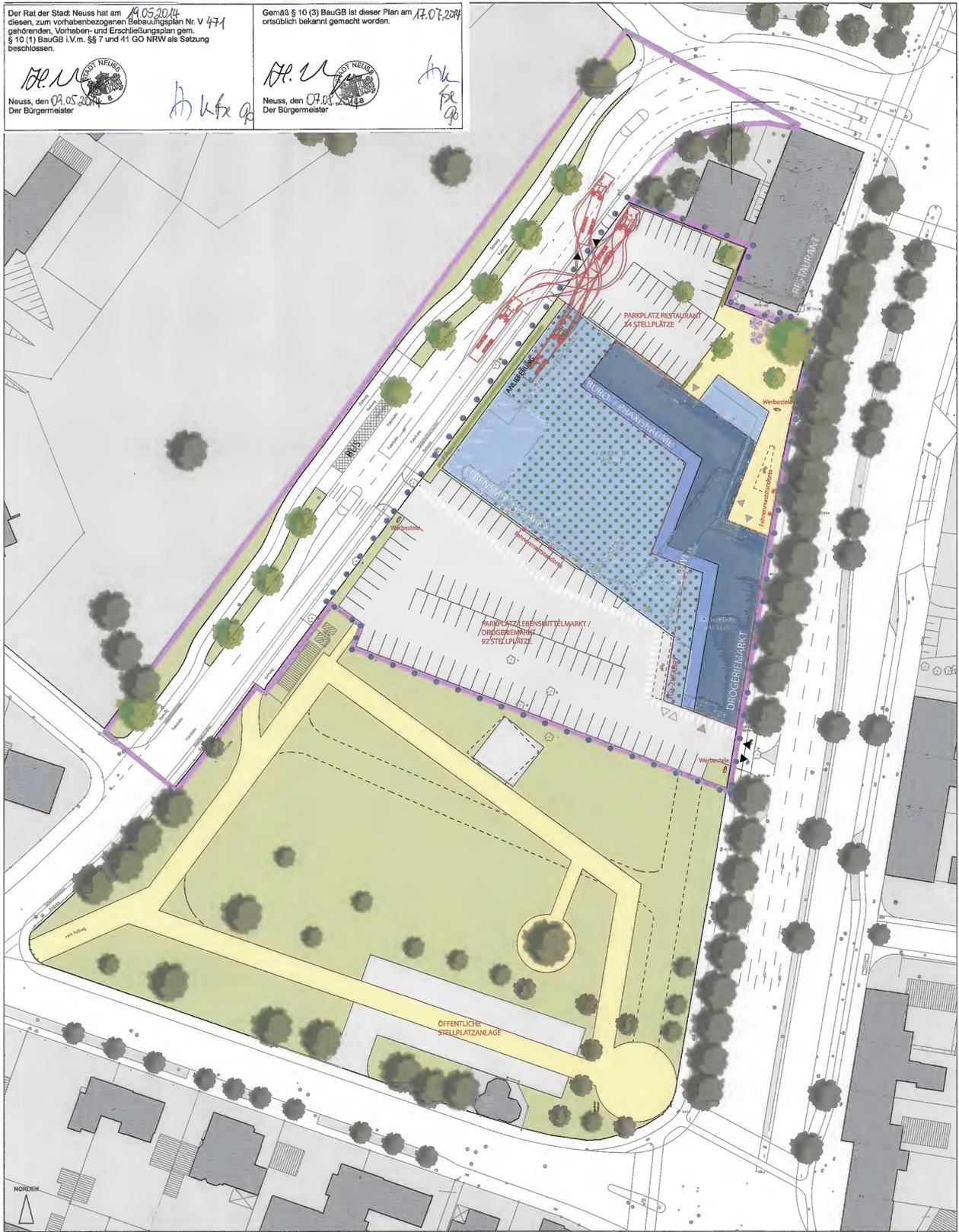
Architektur und Städtebau
 Architekturbüro Röttger Weizel Wichmann
 Jülicher Straße 48
 41464 Neuss

Vorhaben- und Erschließungsplan
NIEMANN + STEEGE
 Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
 Städtebau Stadtbaurecht mbH
 Wasserstraße 1
 40213 Düsseldorf

Vorhaben- und Erschließungsplan der
OBJEKTPLAN Baurügergesellschaft mbH, Neuss

Bestandteil des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. V 471- Reuschenberg,
Bergheimer Straße (Lebensmittelmarkt)

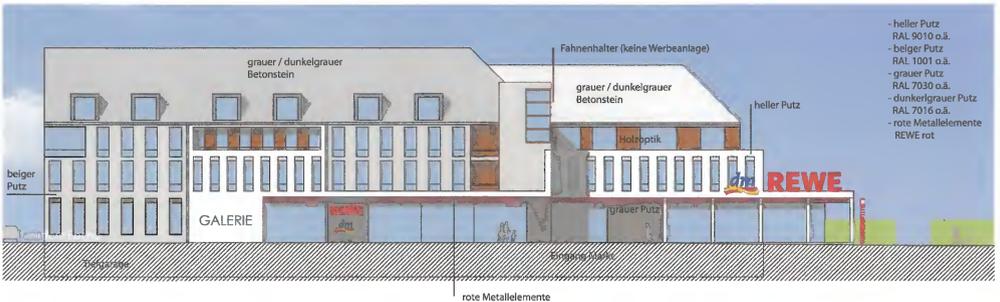
Maßstab 1:500
 Stand: 8. November 2013



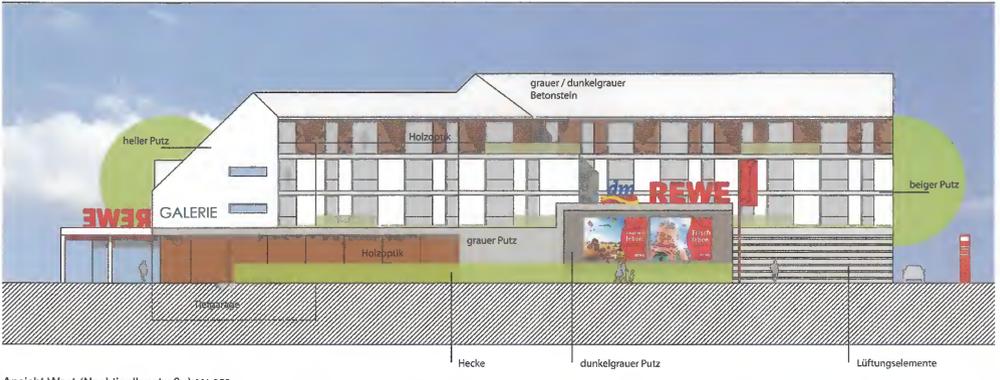
Ansicht Nord M1:250



Ansicht Süd (Kirmesplatz) M1:250



Ansicht Ost (Bergheimer Straße) M1:250



Ansicht West (Nachtgallenstraße) M1:250



Übersicht Ersatzpflanzungen Bäume o.M.



Nutzungsszenario Kirmes M1:1000

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 471 VEP
- Reuschenberg, Bergheimer Straße (Lebensmittelmarkt) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 15.07.2014 Es gilt die BauNVO 1990

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

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

1.1 Sondergebiet (SO) Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt / Dienstleistungszentrum

In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Bezeichnung und der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt / Dienstleistungszentrum" ist ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zulässig.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Innerhalb des Sondergebiets sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen, Die maximale Gesamt-Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebiets darf höchstens 2.280 m² betragen.
- b) In dem Sondergebiet dürfen innerhalb der in jedem Fall zu beachtenden Begrenzung der Gesamt-Verkaufsfläche gem. a) die nachfolgend genannten Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Neusser Liste" vom 11. Oktober 2013, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist, nicht überschritten werden:

- 1.800 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- 600 m² Verkaufsfläche für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente.

Andere gemäß der "Neusser Liste" zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, dürfen innerhalb des Sondergebiets nur als Nebensortimente in vorwiegend der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben angeboten werden. Die für solche Nebensortimente innerhalb des Sondergebiets vorgehaltenen Verkaufsflächen dürfen eine Gesamtgröße von 200 m² nicht überschreiten.

Die "Neusser Liste" vom 11. Oktober 2013 wird bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.

- c) Innerhalb des Sondergebiets sind des Weiteren zulässig:
 - nicht störende Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht außerhalb von Gebäuden betrieben werden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Verwaltungs-, Praxis- und / oder Büronutzungen.
- d) Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie den vorstehend zu a) - c) genannten Nutzungen zugehören:
 - Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
 - die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
 - Stellplätze sowie Tiefgaragen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,

- Räume, Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung vorstehend zu a) - c) genannten Nutzungen sowie der für der haustechnischen Infrastruktur;
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- e) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung" des DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent LEK:

tags 59 dB nachts 44 dB

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Richtungssektor A' 0° -126°, der durch die Linien W1 und W2 seitlich begrenzt und mit der Bezeichnung "Zusatzkontingent" versehen ist, erhöht sich das Emissionskontingent tags und nachts um das folgende Zusatzkontingent LEK,zus:

Emissionskontingent LEK.zus:

tags / nachts 5 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach DIN 45691, Abschnitt 5, zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j innerhalb des Richtungssektors mit der Kennzeichnung "Zusatzkontingent" der Wert LEK_i durch LEK_i + LEK_{i,zus} zu ersetzen ist.

Eine Textausgabe der DIN 45691 wird bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

1.2 Verkaufsflächen

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen 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 Vorhaben-und Erschließungsplan

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Signatur "Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Fläche nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

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

- 2.1 In dem Sondergebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen. Zeichnerisch festgesetzte Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den obersten Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika innerhalb einer jeweils gesondert durch Baugrenzen bestimmten Teilfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezogen.
- 2.2 Innerhalb des Sondergebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis zu 1,0 m auf maximal 20% der Grundfläche zulässig.

Des Weiteren sind innerhalb des Sondergebiets Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten zulässig, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in dem Sondergebiet eine Inanspruchnahme von Grundstücksflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, soweit diese durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erfolgt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gegenüber privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung keine Abstandsflächen nachzuweisen. Die Regelungen gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW kommen diesbezüglich nicht zur Anwendung.

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Sondergebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Teilen des Sondergebiets können Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies mit der temporären Nutzung des Gebiets für Kirmeszwecke vereinbar ist.

5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12,14 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Für den zeichnerisch als Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL 1 markierten Bereich ist durch die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft zu sichern, dass dieser als Verbindung zwischen der Nachtigallenstraße und dem Fußgängerbereich an der Bergheimer Straße begangen werden darf. Zusätzlich ist zugunsten der Anlieger der angrenzenden privaten Stellplatzfläche zu sichern, dass die mit der Bezeichnung GFL 1 markierten Bereiche im Rahmen von Fahrten von und zu der genannten Stellplatzanlage befahren werden dürfen.
- 6.2 Für die zeichnerisch als Flächen für die Eintragung von Gehrechten mit der Bezeichnung GFL 2 gekennzeichneten Bereiche ist durch Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern, dass diese dauerhaft für jedermann begangen werden können.
- 6.3 Für die mit GFL 1, GFL 2 und GFL 3 gekennzeichneten Bereiche ist durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der leitungsgebundenen öffentlichen Infrastrukturen zu sichern, dass die in diesen Bereichen geplanten und vorhandenen Kanäle verlegt sowie dauerhaft betrieben und unterhalten werden können.

7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Sondergebiets Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich V gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L2 und L3, L4 und L41, L5 und L6 sowie diesen gegenüber zurückgesetzten Fassadenabschnitten mit gleicher Ausrichtung geführt werden können. Für die Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L1 und L2, L3 und L5 sowie L6 und L7 ist mindestens der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen. Für alle übrigen Fassadenabschnitte innerhalb des Sondergebiets ist mindestens der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen.

Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

8 Grünordnerische Festlegungen

Unter analoger Anwendung von § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden in Übereinstimmung mit der Vorhabenträgerin Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag bindend vereinbart werden:

- 8.1 Innerhalb des Plangebiets sind an den in dem in dem Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Bereich Schnitthecken mit einer Gesamtlänge von mindestens 40 m mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen, mit einer Höhe von mindestens 0,8 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend zeichnerisch markierten Teile der Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteilen werden extensiv begrünt.
- 8.3 Innerhalb des Plangebiets sind an den als "Bäume zu pflanzen" festgesetzten Stellen standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Einzelbäume kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss zu leistende Ausgleich für Baumfällungen im Plangebiet, die im Zuge der Realisierung der Vorhabenplanung erforderlich werden, erfolgt durch Vornahme der satzungsgemäßen Ersatzpflanzungen nach einem mit der Stadt abzustimmenden Bepflanzungsplan z.B. mittels der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf der westlichen Seite der Nachtigallenstraße.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

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

- In dem Sondergebiet sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 45° nicht übersteigt.
- In dem Sondergebiet 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.
- Außer Anlagen zur Sicherung der Ein- und Ausfahrten von Stellplatzanlagen sind in dem Sondergebiet Einfriedungen in Form von Zäunen, Toren oder Mauern nicht zulässig. Einfriedungen mit Hecken oder Sträuchern sind mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des untersten Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- Außerhalb von Gebäuden sind in dem Sondergebiet Anlagen zur Lagerung von Waren, Abfällen oder Wertstoffen nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten der im Südteil des Vorhabengrundstücks angeordneten Stellplatzfläche an der Bergheimer Straße und der Nachtigallenstraße sowie innerhalb des festgesetzten Fußgängerbereichs ist jeweils ein freistehender Werbeträger ("Stele") zulässig. Die Breite der Stelen darf ein Maß von 1,5 m, die Höhe ein Maß von 5,0 m, bezogen auf das Höhenniveau der angrenzenden Platzflächen, nicht überschreiten.

- Auf 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 Höhe der Schriftzüge bzw. Logos darf ein Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge, die dem Vorhaben zugehörig sind, dürfen nicht in Richtung der festgesetzten Fläche für eine private Stellplatzanlage ausgerichtet werden.
- Werbepylone sowie 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 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.

III KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 Baugrundrisiken

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

2 Bodenschutz

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Altablagerung Ne-44. Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

Soweit im Rahmen der Realisierung der Planung in den Boden eingegriffen werden soll, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen aus bestehenden Belastungen von Bodenmaterialien fachgutachterlich zu ermitteln und umzusetzen.

3 Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen bzw. auf einfache Weise befestigt. Es unterliegt daher nicht den Verpflichtungen gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG). Soweit Niederschlagswässer ortsnah versickert werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4 DIN Normen, Neusser Liste

Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien sowie die Neusser Liste (2013) werden dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

5 Kampfmittel

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Bodeneingriffen ist eine Untersuchung der Verdachtsfläche durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Telefon: 0211 475-0 Telefax: 0211 475-9040 vorzunehmen.

Weitere Informationen über Bodeneingriffe im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen können im Internet unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp abgerufen werden.

6 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.

7 Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Neusser Sortimentliste**Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente**

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

Zentrenrelevante Sortimente

Pharmazeutische Artikel
Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
Augenoptik
Hörgeräteakustik
Schnittblumen und -grün
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher
Zeitungen / Zeitschriften
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung
Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)
Sportbekleidung, Sportschuhe
Uhren, Schmuck
kleinteilige Sportartikel
Spielwaren
Hobby- und Bastelartikel
Babyartikel (nonfood, kleinteilig)
Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
Unterhaltungselektronik
Telefone
Videokamera, Fotoapparate und Zubehör
Computer und Zubehör
(beispielbare) Bild- und Tonträger
Haushaltswaren Glas / Porzellan / Keramik
Wohnaccessoires, Geschenkartikel, kleinteiliges Wohn- / Einrichtungszubehör
Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel
Haus- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)
Bettwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Zoologische Artikel, lebende Tiere
großteilige Sportgeräte
Campingartikel
Angler, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen
Fahrräder und Zubehör
Kinderwagen
Musikinstrumente und Zubehör
Erotikartikel
Elektrogroßgeräte, inkl. elektr. Einbaugeräte
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Möbel, inkl. Küchen
Matratzen
abgepasste Teppiche / Läufer
Baumarktspezifisches Sortiment*
Gartenmarktspezif, Sortiment**
Rollläden / Markisen
Kamme / Ofen
Kfz-, Caravan und Motorradzubehör

* Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Kleineisenwaren, (Elektro-) Werkzeuge, Farben und Lacke, Installationsbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Holz

** Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel und -geräte

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Anm.: gelb hinterlegte (oder schattierte) Sortimente folgen der landesplanerischen Empfehlung