

## Stadt Neuss

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 2/5 No - Norf, Lessingplatz (Lebensmittelmarkt) -

#### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.0 Zweckbindung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Lebensmittelmarkts“.

Art der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter (mindestens 10.000 unterschiedliche Artikel) mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Im Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes ist zusätzlich ein Back-Shop mit Verzehrereich mit insgesamt 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

*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 Lebensmittelmarktes 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.

*Die Neusser Liste (2013) kann im Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem ist sie als Anlage zur Begründung beigefügt.*

- 1.4 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.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)**

- 2.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 47,0 m über NHN des Lebensmittelmarktes (Flachdach) bezieht sich auf die Oberkante der Attika.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von 47,0 m über NHN darf 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.

## **3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)**

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

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

Für die mit L gekennzeichneten Bereiche ist durch Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Träger der leitungsgebundenen öffentlichen Infrastrukturen zu sichern, dass die in diesen Bereichen geplanten und vorhandenen Leitungen verlegt sowie dauerhaft betrieben und unterhalten werden können.

## **5.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen des Lebensmittelvollsortimenters, mit Ausnahme der Flächen für technisch notwendige Aufbauten, als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden.  
Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht zu erfolgen.
- 5.2 Innerhalb der Stellplatzanlage sind mindestens 13 Bäume (Roteintrag) zu pflanzen. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume II. und III. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, z.B. Stadt-Linde (*Tilia cordata* „Grennspire“), Feldahorn (*Acer campestre*, *Acer campestre* „Elsrijk“), Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“) zu pflanzen.
- 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Ersatzbäume zu pflanzen. Der Standort dieser Ersatzbäume darf, unter Berücksichtigung der konkreten Objekt- und Außenbereichsplanung, bei Beibehal-

tung der Anzahl der Bäume, um bis zu 5 m abweichen.

Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume II. und III. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, z.B. Stadt-Linde (*Tilia cordata* „Grennspire“), Feldahorn (*Acer campestre*, *Acer campestre* „Elsrijk“), Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“) zu pflanzen.

- 5.4 Innerhalb der im Planbereich zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächige Bepflanzung aus Bodendeckern, ggf. mit Stauden, niedrigen Blühsträuchern und einzelnen Solitärgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Die im Plangeltungsbereich zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechend DIN 18920 und RAS-LG 4 zu sichern. Die vorgenannten Normen und Regelwerke können im Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen (Landschaftsgesetz NRW § 64).

## 6.0 Anlagen und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Stellplatzoberfläche ist inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belag, z.B. Verbundsteine ohne Fase oder gleichwertig herzustellen.
- 6.2 Die Warenanlieferung an der Westseite des geplanten Gebäudes ist einzuhausen und mit einem Rolltor zu versehen, wobei folgende Schalldämm-Maße erforderlich werden:

Rolltor:	$R'_w \geq 15 \text{ dB}$
Wand und Dach:	$R'_w \geq 35 \text{ dB}$

*(Das Schalldämm-Maß  $R$  ist die Messgröße zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung eines Bauteils.)*

- 6.3 Geräuschimmissionen von Aggregaten (z. B. Kühl- und Lüftungseinrichtungen), die betriebsbedingt auch zur Nachtzeit eingeschaltet sind, dürfen den geltenden Nachtimmissionsrichtwert nicht überschreiten.  
Die Einhaltung der Tages-/Nachtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der haustechnischen Planung nachzuweisen.

Hierzu sind Anlagen zu wählen, die einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von  $LWA \leq 75 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

### 1.0 Werbeanlagen

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

Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrt der Stellplatzfläche zur Südstraße ist innerhalb der Sondergebiets-Fläche ein freistehender Werbeträger ("Stele") zuläs-

sig. Die Breite der Stele darf ein Maß von 1,5 m, die Höhe ein Maß von maximal 4,5 m nicht überschreiten.

- 1.2 Auf Fassaden aufgebrachte selbstleuchtende sowie angestrahlte Logos und / oder Schriftzüge sowie Flächen für sonstige Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie den diesbezüglichen Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen.  
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig in Form von selbstleuchtenden Einzelbuchstaben. 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.).

Die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos darf ein Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Lediglich an der Ostfassade (Eingangsbereich) darf die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos 1,5 m erreichen.

Die maximale Größe einer Wechsel-Werbeanlage darf 3,0 m x 5,0 m nicht überschreiten und ist vollständig in die Fassade zu integrieren. Unzulässig sind Plakatwände mit von außen aufgeklebten Papierplakaten, blinkende Werbeanlagen oder solche mit beweglichen Elementen.

Der Gesamtanteil der Werbeflächen an den Fassaden darf an der Ostfassade 10 % und an der Südfassade 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. An Nord- und Westfassade sind keine Werbeanlagen zulässig.

- 1.3 Werbepylone sowie freistehende Plakatwände sind nicht zulässig. Fahnenmasten sind an der Südseite der Stellplatzanlage zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 8,0 m über Stellplatzniveau nicht überschreiten.
- 1.4 Sonstige Werbeanlagen an Einfriedungen, Masten, Arkadenstützen etc. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sonstige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung.
- 1.5 Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.
- 2.0 Eine Verklebung der Fensterfronten, z.B. mit Werbung ist nicht zulässig.
- 3.0 Außerhalb von Gebäuden sind im Sondergebiet Anlagen zur Lagerung von Waren, Abfällen und Wertstoffen nicht zulässig.

## **C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1.0 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.

### **2.0 Niederspannungskabel**

Im Planbereich Lessingplatz /Feuerbachweg verlaufen mehrere Niederspannungskabel, die zur Stromversorgung der umliegenden Wohnbebauung weiterhin erfor-

derlich sind.

Eine entsprechende Sicherung oder Umlegung der Versorgungsanlagen ist auf Kosten des Veranlassers vorzunehmen.

### **3.0 DIN-Vorschriften, Neusser Liste**

DIN-Vorschriften, die Neusser Liste (2013) und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können beim Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **4.0 Sicherung des erhaltenswerten Gehölzbestandes**

Zum Schutz und zur Sicherung der erhaltenswerten Gehölzbestände im Plangebiet und am Rande des Gebietes sind im Kronentraufbereich der Bäume keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u.ä. zu errichten. Das Befahren des Kronentraufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Der Kronentraufbereich ist während der Bauzeit durch einen Schutzzaun zu sichern, die topographische Höhenlage ist beizubehalten. Beim Ausbau von Leitungen, Straßen, Wegen, Stellplätzen und der Tiefgarage ist der Wurzelraum der Bäume entsprechend DIN 18920 und RAS-LG4 zu sichern (Handschachtung, Wurzelvorhang, Stammschutz, Kronenschutz). Beschädigung der Baumkronen durch Kräne und Bagger sind zu unterlassen.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. (Landschaftsgesetz NRW § 64).

### **5.0 Lichtimmissionen**

Für nächstgelegenen schutzbedürftigen Räume ist auf Grundlage des Erlasses „Lichtimmissionen“ des Ministeriums für Umwelt, Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13.09.2000 durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke der Tabelle 1 in der Fenserebene 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 Erlasses, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, eingehalten werden.

### **6.0 Artenschutzrechtliche Belange**

Bei der Baumaßnahme und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durch zu führen.

### **7.0 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.

## **D. Nachrichtliche Übernahme**

### **1.0 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Gebiet liegt jedoch innerhalb der noch nicht festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserwerks „Im Rheinbogen“.

Die Verbots- und Genehmigungsvorbehalte der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind zu beachten.