

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. V 348/1 - Furth Mitte, Further Straße / Venloer Straße (Lebensmittelmarkt) -

Textliche Festsetzungen

gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Bauordnung NRW (BauO NRW)

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 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 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:

Stand: 07.05.2015

- 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 BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(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 45 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 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 schallgedämmten Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 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, artgerechter 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 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. Der Mindestabstand des Stamms zur Fassade des Lebensmittelmarktes muss mindestens 5 m betragen. Sie 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 Verbots-tatbestände 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 Bodenschutzbe-hörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Ein-fluss 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, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Alt-ablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn ei-genverantwortlich 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 Boden-denkmalen 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 Ver-braucherschutz (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 Ter-rassen 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. 5 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 Zwischenutzung 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.