

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach Paragraphen 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der BauNutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten. Die Entwürfung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **Sondergebiet SO "Bau- und Gartenfachmarkt"**  
(§ **Paragraf 9** Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § **Paragraf 11** Absatz 3 BauNVO)

Zweckbestimmung SO Bau- und Gartenfachmarkt ermöglicht die **Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes** dient der Ansiedlung großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte mit integrierten Gastronomiebetrieben.

Art der baulichen Nutzung  
Zulässig sind **Bau- und Gartenfachmarkt mit integriertem Gastronomiebetrieb und mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 19.100 m<sup>2</sup> sind großflächige Bau- und Gartenfachmärkte mit integrierten Gastronomiebetrieben und mit einer Gesamtverkauffläche, die eine Verkaufsfäche von 0,449 nicht überschreiten darf.**

Die Verkaufsfäche gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfäche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des folgenden Satzes zulässig sind: Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfäche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, mit der Verkaufsfäche zu multiplizieren.

Kernsortiment  
Als Kernsortiment des Bau- und Gartenfachmarktes der Bau- und Gartenfachmärkte sind die gemäß der nachfolgend abgebildeten Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 3 und 4 aufgeführten baumarkt- und gartenmarktspezifischen Sortimente und die unter Nummer 7 aufgeführten Sortimente zulässig.

Dabei darf die Gesamtverkauffläche für das gartenmarktspezifische Sortiment gemäß Nummer 4 der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 insgesamt maximal 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche betragen eine Verkaufsfäche von 0,1246 nicht überschreiten.

Für die sich durch die festgesetzte Verkaufsfäche definierte Gesamtverkauffläche gilt:  
Maximal 58 Prozent der Gesamtverkauffläche dürfen Verkaufsfäche in geschlossenen Hallen sein.  
Maximal 26 Prozent der Gesamtverkauffläche dürfen Verkaufsfäche auf überdachten Freiflächen und bestimmungsgemäß mit Kfz-fahrbar, umkanten Flächen (drive-in) sein.

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente  
Als nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente die in der folgenden Tabelle benannten Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 5 und 6 als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfäche zulässig. Die jeweils aufgeführte Verkaufsfäche darf nicht überschritten werden:

Sortimente	Zulässige nicht-zentrenrelevante Randsortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsfäche	maximale Verkaufsfächenzahl
Beleuchtungskörper und Lampen	5.4		600 m <sup>2</sup>	0,0141
Kfz-Teile und -zubehör inklusive Anhänger	6.2		150 m <sup>2</sup>	0,0035
Fahrradzubehör	Teilsortiment von 6.4		50m <sup>2</sup>	0,0012

Zentrenrelevante Randsortimente  
Als zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente die in der folgenden Tabelle benannten Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfäche zulässig. Die jeweils aufgeführte Verkaufsfäche darf nicht überschritten werden:

Sortimente	Zulässige zentrenrelevante Randsortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsfäche	maximale Verkaufsfächenzahl
Backwaren und Getränke	Teilsortiment von 1.1		100 m <sup>2</sup>	0,0024
(Schnitt-) Blumen	1.5		300 m <sup>2</sup>	0,0071
Wohnaccessoires	Teilsortiment von 2.2.1		200 m <sup>2</sup>	0,0047
Haus- und Heimtextilien	2.2.2		300 m <sup>2</sup>	0,0071
Glas, Porzellan, Keramik	2.2.3		100 m <sup>2</sup>	0,0024
Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe	Teilsortiment von 2.2.5		250 m <sup>2</sup>	0,0059

Das zentrenrelevante Randsortiment Die Gesamtverkaufflächezahl für das zentrenrelevante Randsortiment darf insgesamt maximal in Summe 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche in Summe maximal 0,0294 betragen (absolute Begrenzung) (Berechnung in Bezug auf das Baugrundstück), maximal jedoch 10 Prozent der realisierten Gesamtverkauffläche des Bau- und Gartenfachmarktes (relative Begrenzung) jedes einzelnen Bau- und Gartenfachmarktes (Begrenzung in Bezug auf die Gesamtverkauffläche).

Als ergänzende Nutzungen sind nur zulässig, jeweils soweit sie den Bau- und Gartenfachmärkten zugehören:  
- Büroräume,  
- Neben- und Sozialräume,  
- Lagerräume und Lagerflächen, Flächen für die Anlieferung,  
- Tiefgaragen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten.

Pylon  
Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "Pylon" ist ausschließlich ein Werbepylon zulässig.

### 1.2 Gewerbegebiet

(§ **Paragraf 8** in Verbindung mit § **Paragraf 1** BauNVO)

Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe, von denen keine erheblichen Luftverunreinigungen, zum Beispiel Gerüche, Gase oder Stäube ausgehen,  
- öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>,  
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfäche von maximal 400 Quadratmeter.

Unzulässig sind:  
- Tankstellen,  
- Lagerhäuser und Lagerplätze,  
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von Paragraph 3 Absatz 5 a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären,  
- Vergnügungsgelände, Bordelle,  
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016  
Abgeleitet auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrrad und Zubehör)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungsmittel und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoff, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel et cetera)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen et cetera)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Ofen et cetera)
1.4 Tiere und Tiernahrung, Zoartikel	3.4 Bad- und Sanitärleistungen
1.5 (Schnitt-)Blumen	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
2. Zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3.7 Beschläge und Eisenwaren
2.1 Persönlicher Bedarf	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1 Gartenbedarf
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.4 Sanitärwaren	4.1.2 Pflanzgefäße
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.1.3 Gartengeräte
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren), Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	4.2 Garteneinrichtungen
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	4.3 Garten- und Balkonmöbel
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren	5. Möbel
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, Computer, Speichermedien, Tonträger, Spielzeuge, Computervideos)	5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	5.2 Büromöbel und Büromaschinen
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,	5.3 Elektrogröße für den Haushalt

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
(Computer und Zubehör, abspielbare Speichermedien)	5.4 Beleuchtungskörper und Lampen	
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	5.5 Teppichböden und Teppiche	
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	5.6 Kinderwagen	
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	6. Fahrzeuge und Fahrräder	
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger	
	6.2 Kfz-Teile und Zubehör	
	6.3 Boote und Zubehör	
	6.4 Fahrräder und Zubehör	
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase	

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ **Paragraf 9** Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § **Paragraf 19** Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Im festgesetzten Sondergebiet SO "Bau- und Gartenfachmarkt" darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § **Paragraf 19** Absatz 4 Satz 2 in Verbindung mit Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § **Paragraf 14** BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen  
(§§ **Paragrafen 16** und **18** BauNVO)  
Die festgesetzten Höhen im Sondergebiet beziehen sich auf den Bezugspunkt 1 (BP 1).  
Die festgesetzten Höhen im Gewerbegebiet beziehen sich auf den Bezugspunkt 2 (BP 2).

Dachaufbauten, die über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hinausgehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie lediglich der Unterbringung von technischen Anlagen dienen, eine Aufbauhöhe von 3,5 m Meter nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2 m Meter zu der jeweiligen nächstliegenden Gebäudeaußenwand haben.

Im Bereich der südwestlichen Baugrenze (Südwestfassade) im SO "Bau- und Gartenfachmarkt" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zum Zwecke der Anbringung von Werbeanlagen auf einer Länge von maximal 45 m Meter bis maximal 4 m Meter überschritten werden.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "Pylon" ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 25 m über BP 1 (Bezugspunkt 1) von 65 Meter über NNH zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ **Paragraf 23** BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:  
- Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume und Vordächer,  
- Nebenanlagen gemäß § **Paragraf 14** BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung,  
- Anlagen für regenerative Energieerzeugung,  
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder,  
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen und  
- unterirdische Gebäudeteile.

Hinweis:  
Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschliche Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen  
(§ **Paragraf 9** Absatz 1 Nummer 2 a BauGB)  
Abweichend von § **Paragraf 6** Absatz 5 BauO NRW wird eine Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet mit 0,25 H festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen  
(§ **Paragraf 12** BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Flächen ober- und unterirdisch zulässig.

Im Sondergebiet SO "Bau- und Gartenfachmarkt" sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ **Paragraf 9** Absatz 1 Nummer 2 a BauGB)

7.1 Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

7.2 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.3 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ **Paragraf 9** Absatz 1 Nummer 2 a BauGB)

8.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile  
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei Genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben bis Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Bausteinumgebung eingeführt Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 die scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmspegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

8.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)  
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) sowie mit Schrägschraffur (/////I) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen  
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Unterrichts- und Büroräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.4 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung  
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.5 Ausnahmen  
Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.2 bis 8.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsrisiken vorliegen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ **Paragraf 9** Absatz 1 Nummer 25 a BauGB)

9.1 Begrünung der Baugebiete  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen dauerhaft zu begrünen. Der Anteil der Struchpflanzungen muss mindestens 20 % Prozent der Mischvegetation umfassen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbäum II. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm Zentimeter, gemessen in 1 m Meter Höhe zu pflanzen.

9.2 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Feuerwehrauffstellflächen  
Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbäum (Endhöhe zwischen 12 – 16 m Meter, siehe Vorschlagsliste im GOP) mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm Zentimeter, gemessen in 1 m Meter Höhe in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe muss mindestens 12 m Quadratmeter betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze und erforderliche Feuerwehrauffstellflächen außerhalb der besetzten Fahrgassen und Bewegungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrüneten Anteil von mindestens 30 % Prozent verfügen.

9.3 Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien  
Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind geschnittene Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufendem Meter, zu pflanzen.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie Zum Gut Heiligendonk sind zusätzlich 20 Säulenbäume (Carpinus betulus "Fastigiata" oder "Frans Fontain" / Quercus palustris "Fastigiata Koster" oder "Green Pillar"), Stammumfang 20 – 25 cm Zentimeter, gemessen in 1 m Meter Höhe, zu pflanzen.

Von den im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinien festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten sowie Flächen für Zufahrtsbeschilderungen und Fahnenmasten ausgenommen.

9.4 Dachbegrünung  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Grad Dachneigung auf bis zu 7-geschossigen Gebäudeteilen mit einer Ausdehnung von mehr als 30 Quadratmeter sind – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen – mit einer standortgerechten Vegetation extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § **Paragraf 14** BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % Prozent die Dachfläche erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

5.1 Begrünung von Tiefgaragen bzw. unterirdischen Gebäudeteilen  
Unterbaute Grundstücksflächen – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsflächen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm Zentimeter, bei Baumpflanzung von mindestens 130 cm Zentimeter zuzüglich Drainschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> Kubikmeter je Baumstandort betragen.

10. Örtliche Bauvorschriften  
(§ **Paragraf 9** Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § **Paragraf 89** BauO NRW)

10.1 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die erworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.  
Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:  
- Blinklichtanlagen,  
- Wechsellichtanlagen,  
- Leuchtlichtanlagen,  
- Projektoren und Monitore aller Art,  
- angestrahelte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,  
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

Fremdwerbeanlagen sind unzulässig:  
Im SO Bau- und Gartenfachmarkt ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "Pylon" ausschließlich ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 26 m über BP 1 (Bezugspunkt 1) 65 Meter über NNH zulässig.

Im SO Bau- und Gartenfachmarkt sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig:  
- maximal fünf Fahnenmasten sowie Hinweisbeschilderungen für Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen,  
- maximal vier Großplakativände mit einer maximalen Höhe von 4,50 Meter und einer Breite von maximal 4 Metern innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, wenn die Gesamthöhe der Werbeanlage die Gebäudehöhe nicht überschreitet.

10.2 Einfriedungen  
10.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Theodorstraße und Am Hülserhof sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m Meter in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 2,5 m Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Zum Gut Heiligendonk sind zwischen der festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrt LKW-Anlieferung Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 4,5 m Meter in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 4 m Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.2.3 Grundstückeinfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu bepflanzen zulässig.

10.2.4 Unmittelbar entlang der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind keine Einfriedungen zulässig.

II. Kennzeichnungen  
1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Gebiet dem Kataster der Altstandorte und Altlagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet mit einer kleinen Teilfläche die Altablagerung im Kataster-Nummer 11.151. Die betroffenen Flächen sind gemäß § **Paragraf 9** Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen  
1. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § **Paragraf 12** Luftverkehrsrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach § **Paragrafen 12** - 17 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die vorgesehene Höhen überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § **Paragraf 12** LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NNH überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkenzeichnung zu rechnen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § **Paragraf 12** Luftverkehrsrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach § **Paragrafen 12** - 17 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die vorgesehene Höhen überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § **Paragraf 12** LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NNH überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkenzeichnung zu rechnen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § **Paragraf 12** Luftverkehrsrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach § **Paragrafen 12** - 17 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die vorgesehene Höhen überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § **Paragraf 12** LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NNH überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkenzeichnung zu rechnen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § **Paragraf 12** Luftverkehrsrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach § **Paragrafen 12** - 17 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die vorgesehene Höhen überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § **Paragraf 12** LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NNH überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkenzeichnung zu rechnen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § **Paragraf 12** Luftverkehrsrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach § **Paragrafen 12** - 17 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die vorgesehene Höhen überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § **Paragraf 12** LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NNH überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkenzeichnung zu rechnen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § **Paragraf 12** Luftverkehrsrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach § **Paragrafen 12** - 17 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die vorgesehene Höhen überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § **Paragraf 12** LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NNH überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkenzeichnung zu rechnen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m über NN 61 Meter über NNH betroffen.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets