Dieser Plan enthält Festsetzungen nach Paragraf 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 Seite 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 Entwässerung 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
Das Sondergebiet SO Bau- und Gartenfachmarkt dient der Ansiedlung großflächiger Bau- und Gartenfachmärkte mit integrierten Gastronomiebetrieben.

Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind großflächige Bau- und Gartenfachmärkte mit integrierten Gastronomiebetrieben und mit einer Gesamtverkaufsfläche, die eine Verkaufsflächenzahl von 0,449 nicht überschreiten darf.

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

Kernsortiment
Als Kernsortiment 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 Gesamtverkaufsfläche für gartenmarktspezifische Sortimente gemäß Nummer 4 der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 eine Verkaufsflächenzahl von 0,1246 nicht überschreiten.

Für die sich durch die festgesetzte Verkaufsflächenzahl definierte Gesamtverkaufsfläche gilt:
Maximal 58 Prozent der Gesamtverkaufsfläche dürfen Verkaufsflächen in geschlossenen Hallen sein.
Maximal 26 Prozent der Gesamtverkaufsfläche dürfen Verkaufsflächen auf überdachten Freiflächen oder bestimmungsgemäß mit Kfz befahrbaren, umbauten Flächen (drive-in) sein.

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

Zulässige nicht zentrenrelevante Randsortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsflächenzahl
Beleuchtungskörper und Lampen	5.4	0,0141
Kfz-Teile und -zubehör inklusive Anhänger	6.2	0,0035
Fahrradzubehör	Teilsortiment von 6.4	0,0012

Zentrenrelevante Randsortimente
Als zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich die in der folgenden Tabelle benannten Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nummer 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, zulässig. Die jeweils aufgeführte Verkaufsflächenzahl darf nicht überschritten werden:

Zulässige zentrenrelevante Randsortimente	Laufende Nummer gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsflächenzahl
Backwaren und Getränke	Teilsortiment von 1.1	0,0024
(Schnitt-) Blumen	1.5	0,0071
Wohnaccessoires	Teilsortiment von 2.2.1	0,0047
Haus- und Heimtextilien	2.2.2	0,0071
Glas, Porzellan, Keramik	2.2.3	0,0024
Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe	Teilsortiment von 2.2.5	0,0059

Die Gesamtverkaufsflächenzahl für das zentrenrelevante Randsortiment darf in Summe maximal 0,0294 betragen (Begrenzung in Bezug auf das Baugrundstück), maximal jedoch 10 Prozent der realisierten Gesamtverkaufsfläche jedes einzelnen Bau- und Gartenfachmarktes (Begrenzung in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche).

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 mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- 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 Verkaufsfläche von maximal 400 Quadratmeter.

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

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

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungs- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, 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, Öfen et cetera)
1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen
1.5 (Schnitt-)Blumen	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer 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 Sanitätswaren	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, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)	5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	5.2 Büromöbel und Büromaschinen
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien)	5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	5.4 Beleuchtungskörper und Lampen
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	5.6 Kinderwagen
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	6. Fahrzeuge und Fahrräder
	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)

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 Meter nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2 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 Meter bis maximal 4 Meter überschritten werden.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Pylon" ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 65 Meter über NHN 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 Energieversorgung,
- 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, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße 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 21 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 Nr. 24 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 genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels 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 (//////) 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 Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur 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 Büro- und Unterrichtsräume, 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 öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

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 geeignete Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme 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 Strauchpflanzungen muss mindestens 20 Prozent der Mischvegetation umfassen.

Je angefangene 250 Quadratmeter nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang 20 - 25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen.

9.2 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen

Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 - 16 Meter, siehe Vorschlagsliste im GOP) mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 Quadratmeter betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze und erforderliche Feuerwehraufstellflächen außerhalb der befestigten Fahrgassen und Bewegungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrünten 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 Pflanzstreifens 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 Zentimeter, gemessen in 1 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 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des Paragraf 14 BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 Prozent je Dachfläche erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

9.5 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 Zentimeter, bei Baumpflanzung von mindestens 130 Zentimeter zuzüglich Drainschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen.

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

10.1 Werbeanlagen

Im SO Bau- und Gartenfachmarkt ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Pylon" ausschließlich ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 65 Meter über NHN zulässig.

Im SO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig:
- maximal fünf Fahnenmasten sowie Hinweisbeschilderungen für Zufahrten,
- maximal vier Großplakatwände mit einer maximalen Höhe von 4,50 Meter und einer Breite von maximal 4 Metern innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze.

10.2 Einfriedungen

10.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Theodorstraße und Am Hülserhof sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Meter in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 2,5 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 Meter in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 4 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.2.3 Grundstückseinfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu bepflanzende Zäune 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

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet mit einer kleinen Teilfläche die Altablagerung mit der Kataster-Nummer 11.181. Die betroffenen Flächen sind gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X 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 61 Meter über NHN betroffen.
Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I Seite 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I Seite 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach Paragrafen 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung beziehungsweise Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgegebene Höhe 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 NHN überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu rechnen.

2. Anlagenschutz gemäß Paragraf 18 a Luftverkehrsgesetz

Bauvorhaben, die eine Höhe von 24 Meter über Grund überschreiten, sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. Sollten darüber hinaus bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die Paragrafen 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) zu beachten.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt Düsseldorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Vor Baubeginn müssen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Baugeländeteilflächen mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,5 Meter sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie zum Beispiel Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen et cetera ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
Sofern auf den zu überprüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschieben.
Für den Fall, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist unverzüglich der Betreiber der Ferngasleitungen zu informieren.

3. Freiflächenplan

Der Nachweis über die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind in einem Freiflächenplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach fachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.
Die Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungen sind gemäß den aktuellen FLL-Richtlinien (FLL = FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V., Bonn) oder gleichwertig auszuführen.
- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen" (Teil 1 und 2)
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen"
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen"

4. Artenschutz

Unvermeidbare Rodungen von Bäumen und Gehölzen müssen im Sinne von Paragrafen 39 BNatSchG außerhalb des Schutzzeitraumes 1. März bis 30. September ausgeführt werden. Müssen Fällmaßnahmen innerhalb des oben genannten Zeitfensters erfolgen, ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und eine biologisch-ökologische Begleitung der Fällungen notwendig.

5. Ferngasleitungen DN 400 und DN 600

Im Plangebiet verlaufen randlich parallel zum Verlauf der Straße Am Hülserhof beziehungsweise Theodorstraße Ferngasleitungen (DN 400 und DN 600). Ein 4 Meter breiter, beiderseits der Mittelachse der Leitungstrassen liegender Schutzstreifen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet (siehe I. Punkt 7). Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

6. Richtfunkverbindungen

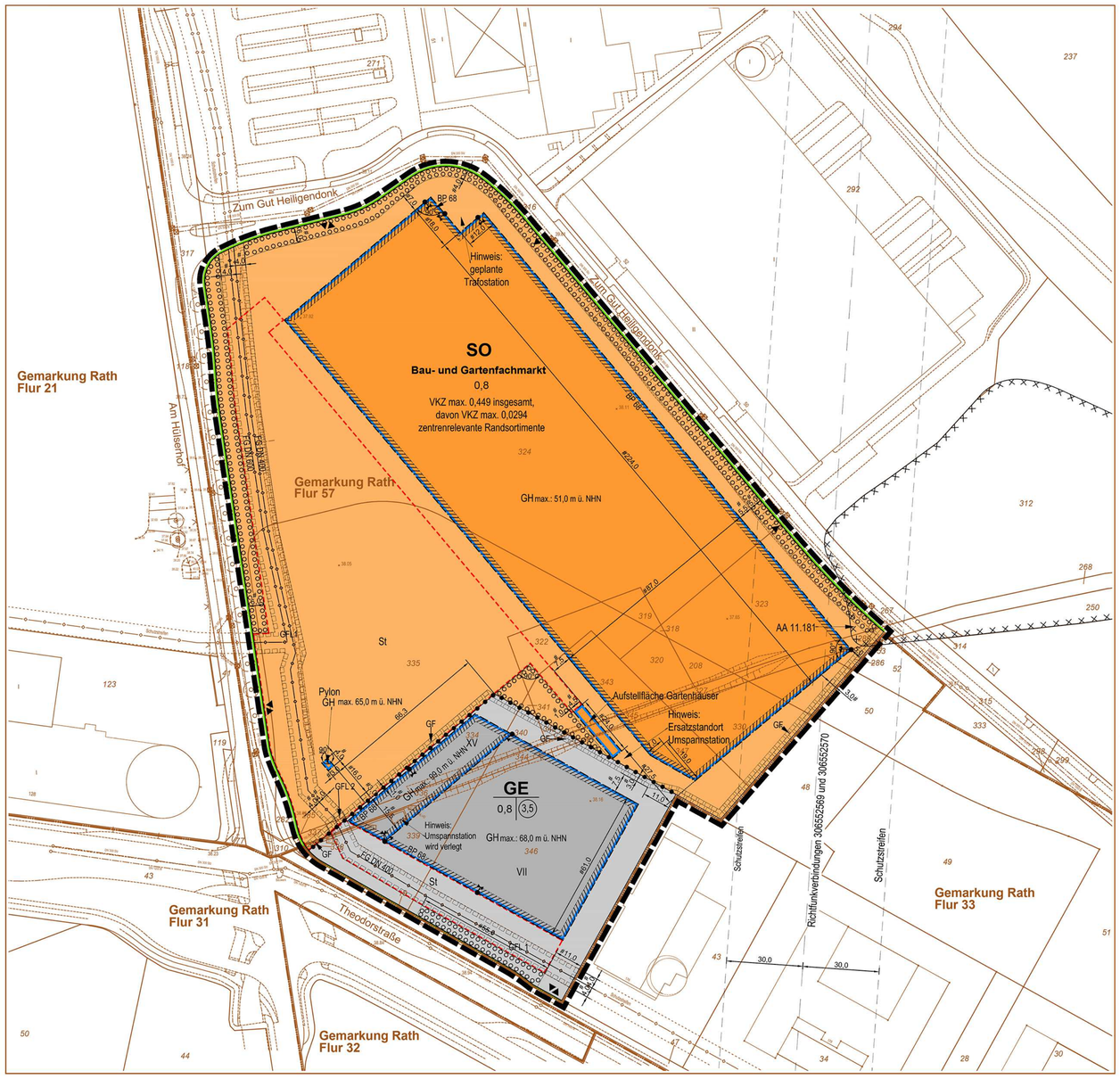
Im Plangebiet (SO Bau- und Gartenfachmarkt) verlaufen die Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 in einem vertikalen Korridor zwischen 45 Meter und 75 Meter über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Schutzkorridore hineinragen.

7. Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

V. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer 5682/013 durch neues Planungsrecht überlagert.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Liegenschaftskataster September 2020, Topographie Februar 2015
Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DE_DHHN12_NOH Höhenstatus 100 (NN-Höhe)

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze — Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Flurstücksgrenze — Baum
Gebäudegrenze — Geländehöhe in Meter über NN (⊗ 33,21)
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.) — Im Planungsbereich gilt: DE_DHHN12_NOH Höhenstatus 100 (NN-Höhe) + 0,046 m = DE_DHHN2016_NH (NHN-Höhe)
Ferngasleitung mit Schutzstreifen — Historisches Höhensystem (NN-Höhe) + 0,046 m = aktueller verbindlicher Höhenstatus (NHN-Höhe)
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I Seite 3786)

	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
Baumassenzahl z.B. 0,4
Gebäudehöhe — bezogen auf Meter über NHN — GH
Wandhöhe zwingend — WH =
Maximale Gebäudehöhe — GH max.

BAUWEISE
offene Bauweise o
geschlossene Bauweise g
abweichende Bauweise a
nur Einzelhäuser zulässig (E)
nur Doppelhäuser zulässig (D)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
nur Hausgruppen zulässig (H)

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St)
Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (siehe TF Nrn. 7.1