Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

I. **Textliche Festsetzungen**

1. **Mischgebiete MI 1 und MI 2**
(§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 **Zulässig sind:**
- **a)** Wohngebäude
- **b)** Geschäfts- und Bürogebäude
- **c)** Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- **d)** sonstige Gewerbebetriebe
- **e)** Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 **Unzulässig sind:**
- **a)** Gartenbaubetriebe
- **b)** Tankstellen
- **c)** Vergnügungsstätten
- **d)** Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

2. **Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 bis GEe 4**
(§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

2.1 **Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 3**

2.1.1 **Zulässig sind:**
- **a)** nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (gem. § 6 BauNVO)
- **b)** Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- **c)** Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- **d)** Tankstellen
- **e)** Anlagen für sportliche Zwecke
- **f)** Einzelhandelsbetriebe, die nur mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln.

2.1.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- **a)** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- **b)** Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- **c)** Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetriebes eindeutig untergeordnet ist.

2.1.3 **Unzulässig sind:**
- **a)** Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter 2.1.1 f) fallen
- **b)** Vergnügungsstätten
- **c)** Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- **d)** Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2**
(§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

2.2.1 **Zulässig sind:**
- **a)** nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (gem. § 6 BauNVO)
- **b)** Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- **c)** Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- **d)** Tankstellen
- **e)** Anlagen für sportliche Zwecke

2.2.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- **a)** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- **b)** Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- **c)** Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetriebes eindeutig untergeordnet ist.

2.2.3 **Unzulässig sind:**
- **a)** Einzelhandelsbetriebe
- **b)** Vergnügungsstätten
- **c)** Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- **d)** Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2.3 **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 4**

2.3.1 **Zulässig sind:**
- **a)** nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklasse VII gem. Abstanderlass NRW (RdErlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände- Abstanderlass vom 06.06.2007, V 3 - 8804.25.1) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- **b)** Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- **c)** Tankstellen
- **d)** Anlagen für sportliche Zwecke

2.3.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- **a)** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- **b)** Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- **c)** Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetriebes eindeutig untergeordnet ist.

2.3.3 **Unzulässig sind:**
- **a)** Einzelhandelsbetriebe
- **b)** Vergnügungsstätten
- **c)** Einzelhandelsbetriebe die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- **d)** Bordelle und bordellartige Einrichtungen

Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste

Düsseldorfer Sortimentsliste
(Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) **1.1** Nahrungs- und Genussmittel **1.2** Pharmazeutika, Reformwaren **1.3** Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) **1.4** Tiere und Tiernahrung, Zooartikel **1.5** (Schnitt-)Blumen **1.6** Zeitungen, Zeitschriften	**3. baumarktspezifische Kernsortimente** **3.1** Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) **3.2** Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...) **3.3** Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen) **3.4** Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) **3.5** Farben, Lacke, Tapeten **3.6** Bodenbeläge **3.7** Beschläge, Eisenwaren **3.8** Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) **2.1** persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Pelze 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren **2.2** Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffen und Zubehör Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 2.2.4 Elektrohaushaltsgeräte, Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel) **2.3** Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Basteiartikel, Spielwaren 2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software) 2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs) 2.3.5 Foto, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	**4. gartencenterspezifische Kernsortimente** **4.1** Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Garten- Kunst 4.1.4 Gärt. Torf / Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel **4.2** Gartenreinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.1.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser **4.3** Garten und Balkonmöbel **5. Möbel** **5.1** Wohnmöbel, Küchenmöbel **5.2** Büromöbel und -maschinen **5.3** Elektrogroßgeräte für den Haushalt **5.4** Beleuchtungskörper, Lampen **5.5** Teppichböden und Teppiche **6. Fahrzeuge** **6.1** Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger **6.2** KFZ-Teile und -Zubehör **6.3** Boote und Zubehör **7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- **a)** bauliche Umschließungen von erforderlichen Nebenanlagen wie Abfallsammelstellen (Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO)

3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- **a)** Trafostationen und sonstige technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes dienen

3.3 Unzulässig sind:
- **a)** Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die im Plan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit
- **a)** Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
- **b)** Fahrrechten zu Gunsten der Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen sowie der Leitungsträger
- **c)** Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 und 2a BauGB)

5.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zu Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

5.1.1 In den Gebieten MI 1 und MI 2 sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L_1 bis $L_{.....}$ folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegel-bereich	Erf. R.w. res des Außenbauteils Mischgebiet dB tags 60	nachts 50
L_1 - $L_{...}$				
$L_{..}$ - $L_{...}$				
$L_{..}$ - $L_{.....}$				

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

5.1.2 Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich Flughafen

1.1 Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors 34 des für den Verkehrsflughafen Düsseldorf gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Bauschutzbereiches.

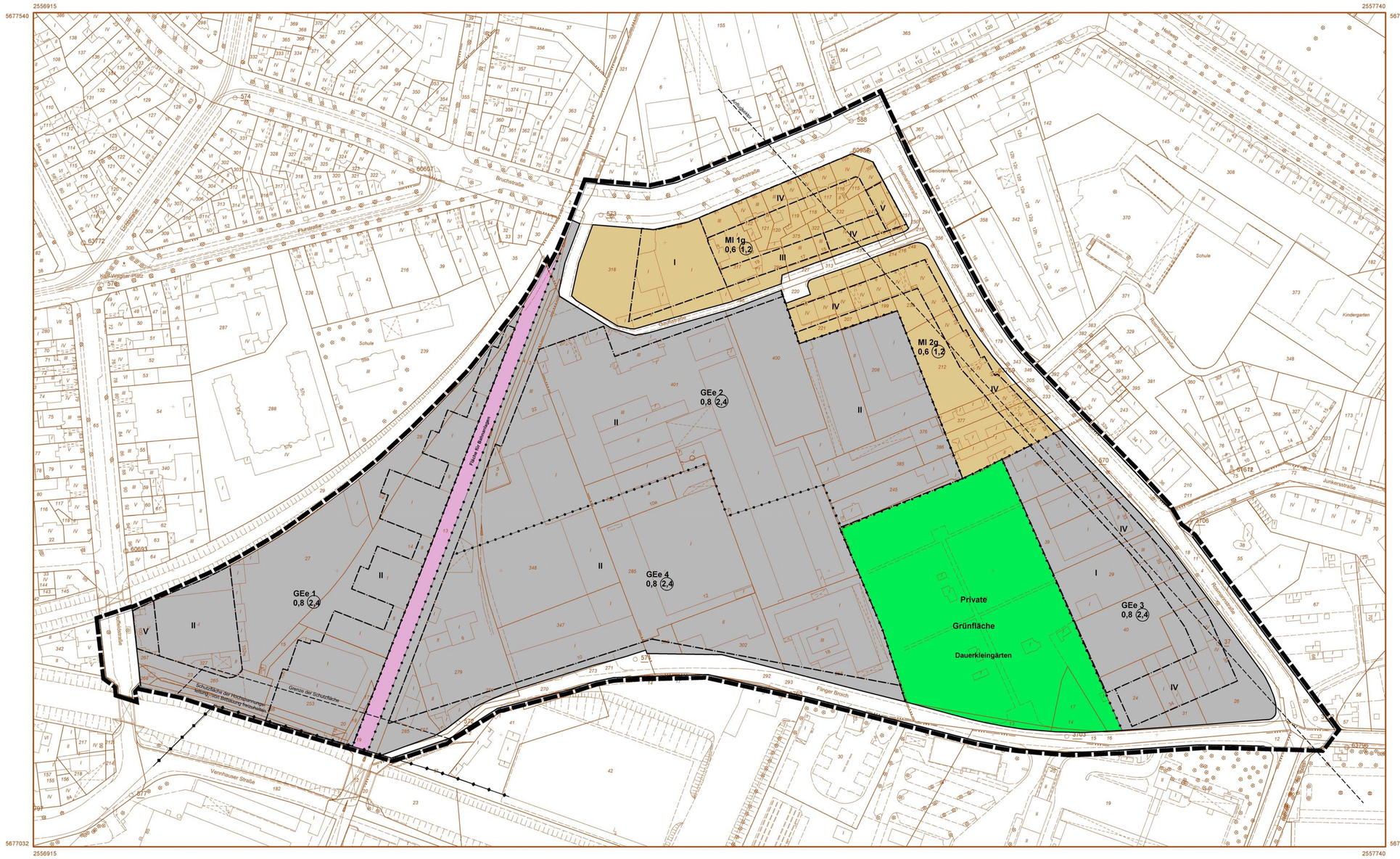
1.2 Anlagenschutzbereich

2. Schutzfläche der Hochspannungsleitung

3. Bundesbahnrechtliche Festsetzungen

III. Aufhebung gültiger Bebauungspläne
(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen sind:
der Bebauungsplan Nr. 5777/29
der Bebauungsplan Nr. 5777/30
der Bebauungsplan Nr. 5777/33 (Teilbereich)
der Bebauungsplan Nr. 5777/37
der Bebauungsplan Nr. 5777/39 (Teilbereich)
der Bebauungsplan Nr. 5777/41



PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage :			
Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze			
Flurgrenze		Wirtschafts- und Industriegebäude	
Flurstücksgrenze		Garage	G
Gebäudegrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Mauer, Zaun, Bordkante usw.		Baum	
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAUL. NUTZUNG		BAUWEISE	
		gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)					
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		Kleinsiedlungsgebiet	WS	Zahl der Vollgeschosse		offene Bauweise	o
Baulinie		reines Wohngebiet	WR	Höchstgrenze z.B.	III	geschlossene Bauweise	g
Baugrenze		allgemeines Wohngebiet	WA	zwingend z.B.	(III)	abweichende Bauweise	a
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen		besonderes Wohngebiet	WB	Mindest- und Höchstmaß z.B.	III-IV	nur Einzelhäuser zulässig	E
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung		Dorfgebiet	MD	Grundflächenzahl z.B.	0,4	nur Doppelhäuser zulässig	D
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.		Mischgebiet	MI	Geschoßflächenzahl z.B.	1,0	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
		Kerngebiet	MK	Baumassenzahl z.B.	9,0	nur Hausgruppen zulässig	H
		Gewerbegebiet	GE	Gebäudehöhe	GH		
		Industriegebiet	GI	Wandhöhe bezogen auf NN	WH		
		Sondergebiet	SO	Firsthöhe bezogen auf NN	FH		

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Gemeinschaftsgarage (GGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. Ga
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Unterkante über	UK
Straßenhöhe über NN	× 33,21

SONSTIGES			
Firstrichtung		Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut	
Satteldach	SD	Lichte Höhe	LH
Flachdach	FD	Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungs-leitungen wie beschrifftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung	
Dacheneigung	Dn		
Pultdach	PD		
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf.	oberirdisch	
	zul.	unterirdisch	
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	F. f. G.	Hinweis :	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Mülltonnenstandplatz	MSP
bei schmalen Flächen		zu erhaltende Bäume	
		anzupflanzende Bäume	

Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt 61 . Stadtplanungsamt

Bebauungsplan -Vorentwurf-	Plan Nr. 5777/055
-Gaußstraße-	
Amtsleitung Düsseldorf, den	M. 1:1000