

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB, und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232)

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. 2130 und 2131. Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der Gewerbegebiete (GE) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe, von denen keine erheblichen Luftverunreinigungen, z. B. Gerüche, Gase oder Stäube ausgehen
- b) Lagerhäuser und Lagerplätze
- c) öffentliche Betriebe
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- e) Nachbarschaftsläden („Convenience Stores“)
- f) Kioske
- g) Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 - 7 der nachfolgend abgebildeten „Düsseldorfer Sortimentsliste“ (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) handeln

1.2 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.

~~1.3 Einzelhandelsbetriebe sind bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:~~

~~Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, sofern die Summe der Verkaufsfläche in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen insgesamt 700 m² nicht überschreitet und die einzelne Verkaufsfläche 400 m² pro Laden nicht überschreitet.~~

~~Ausnahmsweise können folgende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden: Gewerbe- oder Handwerksbetriebe der produzierenden, reparierenden bzw. installierenden Sparte mit einer Verkaufsfläche, die der gesamten Betriebsfläche untergeordnet ist (Verkaufs- und Ausstellungsfläche weniger als 50% der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes) und die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.~~

1.4 ~~Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten Sortimenten und Warengruppen sind nicht zulässig:~~

- ~~– (Schnitt-)Blumen (WB 976)~~
- ~~– Bekleidung / Lederwaren / Schuhe (WB 23-34, 36)~~
- ~~– Bücher, Zeitungen, Zeitschriften (WB 560-562)~~
- ~~– Drogerie, Kosmetik¹ (WB 15-18)~~
- ~~– Foto / Video / Rundfunk / Optik / Akustik / Medien² (WB 37, 40, 410, 412)~~
- ~~– Geschenkartikel (WB 35)~~
- ~~– Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (WB 66)~~
- ~~– Elektrokleingeräte (WB 391, 392, 67)~~
- ~~– Haus- und Heimtextilien⁴ (WB 19, 20, 22)~~
- ~~– Kinderwagen (WB 519)~~
- ~~– Kunstgewerbe / Bilder (WB 50)~~
- ~~– Musikalienhandel (WB 47)~~
- ~~– Nahrungs- und Genussmittel (WB 00-13)~~
- ~~– Nähmaschinen (WB 8190, 8199)~~
- ~~– Papier / Schreibwaren / Büroorganisation (WB 53-55, 57, 58)~~
- ~~– Pharmazeutika, Reformwaren (WB 870, 09)~~
- ~~– Sanitätswaren (WB 8500-8503, 8513, 8530,)~~
- ~~– Spielwaren, Bastelartikel (WB 45, 658)~~
- ~~– Sport- und Freizeitartikel⁵ (WB 36, 531, 652, 7809, 785, 787)~~
- ~~– Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (WB 96, 9738)~~
- ~~– Uhren / Schmuck (WB 42, 43)~~
- ~~– Waffen, Jagdbedarf (WB 655-657)~~

Hinweis:

~~Die Begrenzung der in den GE-Gebieten zum Verkauf zugelassenen Sortimente erfolgt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (Warenbereiche = WB), Ausgabe 1978 des Statistischen Bundesamtes.~~

1.3 Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Bordelle
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Punkt 1.1 Nr. e), f) oder g) fallen

¹ Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel

² Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik

⁴ Haus- und Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör

⁵ einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör

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
<p>1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>1.2 Pharmazeutika, Reformwaren</p> <p>1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)</p> <p>1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel</p> <p>1.5 (Schnitt-)Blumen</p> <p>1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p>	<p>3. baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)</p> <p>3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...)</p> <p>3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)</p> <p>3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)</p> <p>3.5 Farben, Lacke, Tapeten</p> <p>3.6 Bodenbeläge</p> <p>3.7 Beschläge, Eisenwaren</p> <p>3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern</p>
<p>2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 persönlicher Bedarf</p> <p>2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe</p> <p>2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel</p> <p>2.1.3 Uhren, Schmuck</p> <p>2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln</p> <p>2.1.5 Sanitärwaren</p> <p>2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf</p> <p>2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)</p> <p>2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)</p> <p>2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik</p> <p>2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte</p> <p>2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)</p> <p>2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf</p> <p>2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren</p> <p>2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)</p> <p>2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren</p> <p>2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)</p> <p>2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik</p> <p>2.3.6 Sport- und Freizeitartikel</p> <p>2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf</p>	<p>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</p> <p>4.1 Gartenbedarf</p> <p>4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher</p> <p>4.1.2 Pflanzgefäße</p> <p>4.1.3 Gartengeräte</p> <p>4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel</p> <p>4.1.5 Pflanzenschutzmittel</p> <p>4.2 Garteneinrichtungen</p> <p>4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen</p> <p>4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser</p> <p>4.3 Garten und Balkonmöbel</p> <p>5. Möbel</p> <p>5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel</p> <p>5.2 Büromöbel und -maschinen</p> <p>5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt</p> <p>5.4 Beleuchtungskörper, Lampen</p> <p>5.5 Teppichböden und Teppiche</p> <p>6. Fahrzeuge</p> <p>6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger</p> <p>6.2 KFZ-Teile und -Zubehör</p> <p>6.3 Boote und Zubehör</p> <p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</p>

2. Sondergebiet Gartencenter (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Einzelhandel

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche - einschließlich der im Freiland befindlichen Verkaufs- und Aufzuchtflächen - beträgt maximal 6 500 m².

Als Hauptsortiment sind ausschließlich folgende Sortimentsgruppen zulässig:

Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel:

- **Baumschul-, Container-, Beet-, Balkon-, Topf-, Zimmer und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze (WB 971-975)**
- **Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä. Saatgut (WB 970, 980, 981)**
- **Pflanzenschutzmittel (WB 845)**
- **Düngemittel, Erden, Torf WB (979 und 989)**
- **Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen und -geräte, Keramik, Pflanzenschutz:**
- **Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen inkl. Gartenmöbel und Auflagen (WB 640, 208)**
- **Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidegeräte für den Garten (WB 643, 644)**
- **Pflastermaterialien, Wegeplatten, Beeteinfassungen (7000, 7002, 7003, 7035)**
- **Gartenleuchten und Zubehör (aus 3935 und 3939)**
- **Schwimmbecken / Teichbau und -zubehör (6820, 6822, 6893)**
- **Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff zur Verwendung im Garten (aus WB 696 und 698)**
- **Drahtgeflechte, Zäune (WB 647, 6928)**
- **Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, z. B. Springbrunnen Blumenkästen, -töpfe (aus WB 6609)**
- **Planen, Folien aus Kunststoff, wie Gartenteichfolie (WB 8432, 844)**
- **Artikel zur Saftbereitung, wie z. B. Pressen, Mosten und Keltern ohne Elektroklein- und Haushaltsgeräte (aus WB 832)**

2.2 Die Verkaufsfläche für gartencentertypische zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente beträgt in der Summe maximal 650 m². Als Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- **Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde (WB 976, 978)**
- **Vasen, Ziergegenstände, Galanteriewaren (aus WB 6608, 6609 und 6619, 359)**
- **Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 961, 962, 964, 965, 9672, 9675, 968)**
- **Fachbücher, Fachzeitschriften, Papierwaren, wie Grußkarten (WB 5601, 5613, 5631, 5637, 564)**
- **Tischdecken, Heimtextilien (WB 191, 209)**
- **Berufskleidung, auch Handschuhe, Gummistiefel etc. (WB 239, 249)**
- **Obst, Gemüse, Kartoffeln, Weine, Säfte (WB 01, 100, 101, 102, 115).**

Die Verkaufsfläche der vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf jeweils (je Spiegelstrich) 350 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente erfolgt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (Warenbereiche = WB), Ausgabe 1978 des Statistischen Bundesamtes.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 12 Bau NVO)

In allen Gebieten sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus können sie auch unterirdisch zugelassen werden.

Nur in folgenden Bereichen sind Stellplätze zusätzlich zulässig:

- in den Gewerbegebieten zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Straßen Am Hülserhof / Theodorstraße und den straßenseitigen Baugrenzen,
- in dem 58 m breiten Frischluftdurchzugsbereich,
- oberirdisch im Gebiet GE 5 nordöstlich der überbaubaren Fläche (Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung).

Die Flächen für Bepflanzung sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

Die im Plan mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können

- Rampen, Treppenanlagen, Treppenträume und Vordächer
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung
- Anlagen für regenerative Energieversorgung,
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und
- unterirdische Gebäudeteile zugelassen werden.

Dies gilt nicht für den Frischluftdurchzugsbereich; hier sind - mit Ausnahme von Stellplätzen - keine baulichen Anlagen zulässig.

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.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Die Tiefgaragen sind geschlossen auszuführen und ausschließlich über Dach des höchsten Gebäudeteils der jeweils zugeordneten Häuser zu entlüften.

Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen oder eine natürliche Belüftung zulässig, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Im Plan sind an Baugrenzen Lärmpunkte (L 1 - L 34) eingetragen. Für die Gebäudefronten, die in den jeweiligen Abschnitten zwischen den im Folgenden aufgelisteten Lärmpunkten realisiert werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 39 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Abschnitt	maßgeb. Außenlärm- pegel dB(A)	Lärmpe- gel- bereich	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbau- teils	
			Wohnräume dB	Büroräume dB
L 1 - L 2	71 - 75	V	45	40
L 2 - L 3	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	71 - 75	V	45	40
L 4 - L 1	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 6 - L 7	71 - 75	V	45	40
L 7 - L 8	76 - 80	VI	50	45
L 8 - L 9	71 - 75	V	45	40
L 9 - L10	66 - 70	IV	40	35
L10 - L 5	71 - 75	V	45	40
L11 - L12	66 - 70	IV	40	35

L12 - L13	71 - 75	V	45	40
L13 - L14	66 - 70	IV	40	35
L14 - L15	71 - 75	V	45	40
L15 - L16	66 - 70	IV	40	35
L17 - L18	71 - 75	V	45	40
L18 - L19	66 - 70	IV	40	35
L19 - L20	71 - 75	V	45	40
L20 - L17	76 - 80	VI	50	45
L21 - L22	66 - 70	IV	40	35
L22 - L23	71 - 75	V	45	40
L23 - L24	76 - 80	VI	50	45
L24 - L25	71 - 75	V	45	40
L25 - L26	66 - 70	IV	40	35
L27 - L28	66 - 70	IV	40	35
L28 - L29	71 - 75	V	45	40
L29 - L30	66 - 70	IV	40	35
L31 - L32	66 - 70	IV	40	35
L32 - L33	71 - 75	V	45	40
L33 - L34	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8 Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 db, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 db).

Solang die in die Festlegung der Lärmpegelbereiche eingeflossene abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude noch nicht gegeben ist, ist der notwendige passive Schallschutz für alle Fassaden durch Einzelgutachten nachzuweisen.

Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, V und VI ist für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit Lärmpegelbereich V und VI besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

- b) Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
- c) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Die im Plan mit 7.1 (randliche Bepflanzung zu den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen und an der privaten Grünfläche) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen II. Größe (d.h. über 10 m ausgewachsene Höhe), Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu bepflanzen.
- 7.2 Von den im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinien gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten ausgenommen.
- 7.3 Die Versiegelung der privaten Flächen in dem Frischluftdurchzugsbereich darf maximal 25 % betragen. Die übrigen Flächen sind - soweit sie nicht als Stellplatzflächen genutzt werden - als begrünte Freiflächen herzurichten. Die in dem Frischluftdurchzugsbereich festgesetzten Pflanzflächen und die GF-Fläche sind nicht mit einzurechnen.
- 7.4 Je 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche sind ein Laubbaum I. Größe (d. h. über 15 m ausgewachsene Höhe), Stammumfang 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden oder 2 Laubbäume II. Größe zu pflanzen. Zusätzlich sind zwei Strauchgruppen mit je 10 Gehölzen anzulegen.
- 7.5 Je 4 oberirdisch angelegter Stellplätze ist ein Laubbaum I. Größe zu pflanzen. Für den Wurzelraum ist jeweils eine mind. 12 m² große Fläche offenzuhalten, die mit kleinen Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen ist.
- 7.6 Flachdächer und solche mit einer Neigung bis max. 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind vollflächig extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Ausgenommen sind Dächer von Belüftungs-/ Belichtungseinrichtungen und Technikaufbauten.
- 7.7 30 % der Fassadenflächen, die an den Grenzen des Frischluftdurchzugsbereiches liegen, sind zu begrünen; die Ermittlung erfolgt abzüglich der Fensterflächen.

- 7.8 Tiefgaragen sind - wo sie nicht überbaut werden - mit einer mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken Bodenschicht zusätzlich Drainage und technischem Aufbau zu überdecken und zu bepflanzen.

Hinweis:

Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.

8. **Private Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist die bestehende Vegetation als mittelwaldartige Gehölzfläche mit einem mindestens 5 m breiten vorgelagerten Wildkrautsaum weiterzuentwickeln.

Hinweis:

Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

9. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
(§ 9, Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von maximal 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, werden als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

10. **Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 86 BauO NRW)

- 10.1 Spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig; für Fensterflächen sind Sonnenschutzgläser mit einer Außenlichtreflektion (RL) bis max. 25% gem. DIN 67507 zulässig.

- 10.2 Über dem obersten Vollgeschoss sind nur maximal 3 m hohe, allseits von der Außenkante mindestens 2,0 m abgestaffelte Aufbauten für Aufzugs- und Haustechnik zulässig; diese dürfen maximal 20 % der Dachflächen überdecken.
- 10.3 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2,0 m in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 10.4 Grundstückseinfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu bepflanzende Mauern und Zäune zulässig.
- 10.5 Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind nur in Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Rasenfugenpflaster anzulegen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km und 6 km Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.03.1999 (BGBl., Seite 530) ergebenden Beschränkungen.

2. Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 44

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereiche unterliegen den Beschränkungen der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Trinkwassereinzugsgebietes "Am Staad" der Stadtwerke Düsseldorf. Bis zum Inkrafttreten der Wasserschutzgebietsverordnung "Am Staad" sind für Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen die Verbots- und Genehmigungstatbestände aus der Wasserschutzgebietsverordnung "Flehe" vom 05.07.1999 auf das Wasserwerk "Am Staad" 1 : 1 zu übertragen.

Im Bereich der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Am Staad der Stadtwerke Düsseldorf AG sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren) und wassergefährliche Großanlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4. Hochspannungsfreileitung

Jede Bebauung und Anpflanzung innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Hochspannungsfreileitung bedarf des Abschlusses einer Vereinbarung zwischen Eigentümer / Bauherren und dem Leitungs- und Versorgungsträger zur Regelung der technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens und der Anpflanzungsflächen.

Hierzu gehören auch die Gestaltung der Anpflanzungsflächen im unmittelbaren Randbereich außerhalb des Schutzstreifens und die Zuwegung zum Schutzstreifen.

III. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. Sollten darüberhinaus bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (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. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den im Plan dargestellten Befunderwartungsbereich Erdingriffe, die tiefer als 0,40 m in den Boden reichen, nicht zulässig sind.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5682/10.