

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 2008 S. 644).
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) 1 „Bau- und Gartenfachmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist nur:

ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 19.000 qm.

Als Kernsortiment sind ausschließlich die gemäß der nachfolgend abgebildeten „Düsseldorfer Sortimentsliste“ unter Nr. 3 und 4 aufgeführten baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente zulässig. Dabei darf das gartencenterspezifische Sortiment gemäß Nr. 4 der „Düsseldorfer Sortimentsliste“ insgesamt höchstens 4.500 qm Verkaufsfläche betragen.

Als nicht zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich die gemäß „Düsseldorfer Sortimentsliste“ unter Nr. 5 bis 7 aufgeführten Sortimente zulässig. Das nicht zentrenrelevante Randsortiment darf insgesamt höchstens 500 qm Verkaufsfläche betragen.

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der „Düsseldorfer Sortimentsliste“ unter Nr. 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) Haus- und Heimtextilien | max. 200 qm Verkaufsfläche |
| b) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel | max. 150 qm Verkaufsfläche |
| c) Campingartikel | max. 100 qm Verkaufsfläche |
| d) Bastel- und Dekorationsartikel sowie Kunst, Bilder und Kunstgewerbe sowie Bücher und Zeitschriften | max. 100 qm Verkaufsfläche |

- e) **Arbeitsbekleidung sowie Glas, Porzellan und Keramik sowie Fahrradzubehör sowie Aktionswaren**

max. 100 qm Verkaufsfläche

Hinweis: Die Größe des zentrenrelevanten Randsortiments insgesamt darf damit 650 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie dem Bau- und Gartenfachmarkt zugehören:

- **Büroräume**
- **Neben- und Sozialräume**
- **Lagerräume und Lagerflächen**
- **Parkhäuser, Tiefgaragen und Stellplätze**

1.2 Sondergebiet (SO) 2 „Küchenfachmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist nur:

ein Küchenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.500 qm.

Als Kernsortiment sind ausschließlich Küchenmöbel zulässig.

Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortimentes darf insgesamt höchstens 400 qm Verkaufsfläche betragen. Die folgenden Sortimente der Nrn. 1 und 2 der „Düsseldorfer Sortimentsliste“ sind dabei ausschließlich zulässig:

- a) **Haus- und Heimtextilien**
- b) **Glas, Porzellan, Keramik**
- c) **Haushaltswaren, Elektrokleingeräte**

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie dem Küchenfachmarkt zugehören:

- **Büroräume**
- **Neben- und Sozialräume**
- **Lagerräume und Lagerflächen**
- **Parkhäuser, Tiefgaragen und Stellplätze**

1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**
- b) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 – 7 der „Düsseldorfer Sortimentsliste“**
- c) Anlagen für sportliche Zwecke**

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie den Hauptnutzungen zugehören:

- **Büroräume**
- **Neben- und Sozialräume**
- **Lagerräume und Lagerflächen**
- **Parkhäuser, Tiefgaragen und Stellplätze**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste¹, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass im Einzugsbereich der Abstandsklasse VII (100 m) liegende Nutzungen nicht durch Emissionen dieser Betriebe beeinträchtigt werden.**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Nicht zulässig sind:

- **Sonstige Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass -" vom 6. Juni 2007), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe**
- **Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Punkt 1.3 b) fallen**
- **Tankstellen**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- **Vergnügungsstätten**
- **Bordelle und bordellähnliche 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
<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 Sanitätswaren</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. Höhe baulicher Anlagen (§ 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 Aufbauten-Höhe von 3,5 m nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2,0 m zu der jeweils nächstliegenden Gebäudeaußenwand einhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in den Sondergebieten sowie im GEE darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit ihren Zufahrten

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den Baugebieten SO 2 und GEE kann ausnahmsweise eine Überschreitung der westlichen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch eine Breite des Frischluftdurchzugsbereichs von 40 m nicht unterschritten wird.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW wird die Tiefe der Abstandsflächen an der Westseite des SO 1 mit 0,3 H festgesetzt.

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Eine Zufahrt von bzw. Abfahrt zu den angrenzenden Verkehrsflächen ist nur außerhalb dieser Bereiche zulässig.

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

- 7.1** Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll die Entwicklung eines standortgerechten Gehölzstreifens aus heimischen Bäumen und Sträuchern gefördert werden. Die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Sämtliche Teerdecken und der Straßenunterbau sind zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es dürfen keine Wege oder Schotterrasenflächen angelegt werden.

Je 150 m² Fläche ist ein Laubbaum II. Ordnung (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche), Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Boden, zu pflanzen.

Zusätzlich sind je 150 m² Fläche mindestens zwei Pflanzgruppen mit je 10 Sträuchern (z. B. Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen) zu pflanzen.

Je Pflanzgruppe sind 3 Sträucher als Solitärstrauch ab 150 – 175 cm und 7 Sträucher ab 100 – 150 cm zu verwenden.

Der verbleibende Flächenanteil ist flächendeckend mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

- 7.2 Die 50 % der den Haupteingängen der zu errichtenden Gebäude am nächsten liegenden Stellplätze sind versiegelt anzulegen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gesammelt abzuleiten und der Kanalisation zuzuführen. Die übrigen 50 % der Stellplätze sind so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünnten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

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

8.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Verkehrslärm)

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° schräg zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Neubauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen nachzuweisen. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgebl. Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils Büroräume
	dB(A)		dB
L 1 - L 2	66 - 70	IV	35
L 2 - L 3	71 - 75	V	40
L 3 - L 4	66 - 70	IV	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	35
L 6 - L 7	71 - 75	V	40
L 7 - L 8	66 - 70	IV	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 (maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (1 bis 2-facher Luftwechsel / Std.). Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.2 Tiefgaragenentlüftung

Bei Tiefgaragen, die Raum für maximal 100 Stellplätze bieten, ist um die Lüftungsschächte ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 3m zu wahren, z. B. mit Hilfe einer geeigneten Bepflanzung.

Bei Tiefgaragen mit mehr als 100 und maximal 200 Stellplätzen darf der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Tiefgaragenrampe zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bei neu zu errichtenden Gebäuden ein Mindestmaß von 5 m nicht unterschreiten.

Tiefgaragen, die Raum für mehr als 200 Stellplätze bieten, sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Es sei denn, es wird gutachterlich nachgewiesen, dass eine anderweitige Lüftung schadlos im Sinne der 39. BImSchV für die umliegenden Nutzungen möglich ist.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- 9.1** Die im Plan mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Heckenkirsche) und insgesamt mindestens 5 Bäumen II. Ordnung (z. B. Hainbuche, Eberesche), Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu bepflanzen.
- 9.2** Die im Plan mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Heckenkirsche) und insgesamt mindestens 25 Bäumen II. Ordnung (z. B. Hainbuche, Eberesche), Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu bepflanzen. Notwendige Zufahrten sind zulässig.
- 9.3** Die im Plan mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Heckenkirsche) und Bäumen II. Ordnung (z. B. Hainbuche, Eberesche), Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu bepflanzen. Notwendige Zufahrten sind zulässig.
- 9.4** Je 7 oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, in Reihen zu pflanzen. Die Reihen haben sich an der Ausrichtung der Frischluftdurchzugsbereiche zu orientieren. Für den Wurzelraum ist jeweils eine mindestens 6 m² große Fläche offenzuhalten, die mit kleinen Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen ist.
- 9.5** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen entsprechen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Hinweis:

Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der jeweils nächsten folgenden Pflanzzeit zu ersetzen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt und dem Gartenamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

Der Flächenanteil für Werbeanlagen darf je Fassade 10 % nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

Werbeanlagen oberhalb des Daches sowie freistehende Werbepylone und Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Im SO 1 kann ausnahmsweise ein freistehender Werbepylon zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe der Werbeanlage die Gebäudehöhe nicht überschreitet und die Werbeanlage nur für Eigenwerbung genutzt wird.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutz- bzw. Anlagenschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich und im Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Bauvorhaben, die nach §§ 12-17 sowie § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt innerhalb einer weiträumigen prähistorischen Siedlungskammer. Daher ist in erheblichem Umfang mit weiteren bronze- und eisenzeitlichen Siedlungsresten zu rechnen.

Erdarbeiten im Plangebiet sind durch die Stadtarchäologie Düsseldorf zu begleiten. Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Sofern in der Südhälfte des SO 1 Bodeneingriffe von mehr als 40 cm Tiefe vorgesehen sind, ist das entsprechende Areal zwingend bauvorgreifend archäologisch zu untersuchen. Für die Grabung nach Bodendenkmälern ist gemäß § 13 DSchG NRW eine Erlaubnis der Oberen Denkmalbehörde erforderlich.

2. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird erstmals bebaut, so dass eine ortsnahe Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG vorzusehen ist. Das Gebiet ist an die vorhandene Trennkanalisation in der Theodorstraße anzuschließen.

4. Abstimmungspflicht mit der militärischen Luftfahrtbehörde

Bei der Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien- und Bebauungspläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die folgenden Pläne:

Bebauungspläne Nr. 5682/07, 5782/12