

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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 bereit gehalten.

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Baulichen Nutzung

#### 1.1 Sondergebiet (SO) ein „Bau- und Heimwerkerfachmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist nur:

ein Bau- und Heimwerkerfachmarkt mit gartenfachmarktspezifischen Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 31.000 qm.

Als Kernsortiment sind ausschließlich baumarkt- und gartenfachmarktspezifischen Sortimente zulässig. Dazu zählen insbesondere:

##### baumarktspezifische Kernsortimente:

- Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)
- Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...)
- Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)
- Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Bodenbeläge
- Beschläge, Eisenwaren
- Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern

##### gartencenterspezifische Kernsortimente:

- Gartenbedarf
- Pflanzen, Bäume und Sträucher
- Pflanzgefäße
- Gartengeräte
- Erde, Torf, Düngemittel
- Pflanzenschutzmittel
- Garteneinrichtungen

- Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen
- Gartenhäuser, Gewächshäuser
- Garten und Balkonmöbel

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimente jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) Backwaren	max. 30 qm Verkaufsfläche
b) Haus-/ Tischtextilien, Heimtextilien	max. 50 qm Verkaufsfläche
c) Berufsbekleidung	max. 100 qm Verkaufsfläche
d) Gardinen und Rollos	max. 500 qm Verkaufsfläche
e) Haushaltswaren/ Großbehälter	max. 280 qm Verkaufsfläche
f) Schreib- und Bürobedarf / Mal- und Bastelbedarf	max. 350 qm Verkaufsfläche
g) Kunstdrucke / Bilder und Bilderrahmen	max. 300 qm Verkaufsfläche
h) Dekorationsartikel	max. 100 qm Verkaufsfläche
i) Fachbücher	max. 40 qm Verkaufsfläche
j) Saisonartikel	max. 150 qm Verkaufsfläche

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

- Büroräume
- Neben- und Sozialräume
- Lagerräume und Lagerflächen
- Stellplätze
- Räume und Flächen für Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Bau- und Heimwerkerfachmarktnutzung stehen (z. B. Geräte- und Maschinenverleih).

## 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. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

### **4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,94 zulässig.

### **5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

An den Fassaden, hinter denen Büroräume oder Aufenthaltsräume für Mitarbeiter angeordnet sind, 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 Anbauten einzuhalten sind. Es gilt Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB (A), erf.  $R'_{w, res}$  40 dB) für:

- Fassaden, die an der Baugrenze entlang der Straße nach den Mauerköthen, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis einschließlich 90 Grad zu dieser stehen, in einem Bereich bis einschließlich 15 m hinter der Baugrenze, und
- Fassaden, die an dem 40 m langen südlichen Abschnitt der Baugrenze entlang der Torfbruchstraße, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis einschließlich 90 Grad zu dieser stehen, in einem Bereich bis einschließlich 15 m hinter der Baugrenze.

Bei Büroräumen sowie Aufenthaltsräumen für Mitarbeiter, die nur Fenster zu diesen Fassaden besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils ( $R'_{w, res}$ ) nicht beeinträchtigt wird.

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

### **6. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)**

#### **6.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Im Sondergebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Sträuchern, Rasen und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

## **6.2 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Flächen sind vollflächig zu begrünen.

Bäume, die in den Flächen für Anpflanzungen angepflanzt werden, können auf die im Rahmen der Stellplatzbegrünung (Textliche Festsetzung Nr. 6.3) notwendigen Bäume angerechnet werden.

## **6.3 Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Stellplatzbegrünung ist je 6 offene Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang neu zu pflanzender Bäume 1. Ordnung muss mindestens 20-25 cm und 2. Ordnung mindestens 18-20 cm betragen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden.

## **6.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Flachdächer oder flach geneigte Dächer - auch die von Carports und Garagen - bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachterrassen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen.

Von der Herstellung einer Dachbegrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Dachflächen im genehmigten Bestand vorliegen oder
- bestehende genehmigte Dachflächen lediglich erneuert werden, ohne dass das Tragsystem des Gebäudes wesentlich verändert wird.

## **6.5 Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der jeweils nächsten folgenden Pflanzzeit zu ersetzen.**

7. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

8. **Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht nicht zulässig.

III. **Hinweise**

**Dachbegrünung**

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2008) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

**Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut, daher findet der § 51a des Landeswassergesetzes keine Anwendung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

**Altstandort**

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Altstandorts mit der Katasternummer 7107. Eine bestehende Teerölverunreinigung ist derzeit aufgrund der Versiegelung durch die aufstehende Bebauung sowie die Absenkung des Grundwasserspiegels durch die derzeit von der Stadt Düsseldorf betriebene Grundwassersanierung ausreichend gesichert. Bei einer Änderung der Situation, z. B. durch Änderung der Bebauung oder Beendigung der Grundwassersanierung, werden weitere Untersuchungen erforderlich. Die ggf. notwendigen Maßnahmen werden dann ordnungsbehördlich bzw. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen.

Entsiegelungen bedürfen der bodenschutzrechtlichen Zustimmung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde.

**Grundwassersanierung**

Im Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere Einrichtungen zur Grundwassersanierung.

Nach Einstellung der CKW-Grundwassersanierung an den Sanierungsbrunnen 16504 und 16506 wird zur Überwachung der Teerölverunreinigung die Errichtung von neuen Grundwassermessstellen im dann vorherrschenden Grundwasserabstrom erforderlich werden.

Die ggf. erforderlichen Maßnahmen werden dann ordnungsbehördlich getroffen.

**Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind:

- die Bebauungspläne Nr. 5976/15, Nr. 5977/49.