

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach Paragraph 9 Baueingebuch (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 423).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Ämter - 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 überschreitet darf.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfäche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des folgenden Satzes zulässig ist: Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfäche 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 Düsseldorf 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 Düsseldorf Sortimentsliste 2016 eine Verkaufsflächenzahl von 0,146 nicht überschreiten.

Für die sich durch die festgesetzte Verkaufsflächenzahl definierte Gesamtverkaufsfläche gilt:
Maximal 58 Prozent der Gesamtverkaufsfläche dürfen Verkaufsfächen 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 Düsseldorf 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 Düsseldorf 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 zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich die in der folgenden Tabelle benannten Sortimente, die in der Düsseldorf 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 Düsseldorf 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 Werbeflyon 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,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorf Sortimentsliste.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären,
- Vergnügungssstätten, Bodele,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Düsseldorf Sortimentsliste 2016	Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrrad und Zubehör)		
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente	
1.1 Nahrung- 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, Ofen et cetera)	
1.4 Tiere und Tiermahrung, Zoartikell	3.4 Bad- und Sanitärerichtungen	
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 Pflanzensetzmittel	
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 Einfriedigungen	
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, Beispiele 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		

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	KENNZEICHNUNGEN	HINWEISE	
Stand der Planunterlagen: Liegenschaftskataster September 2020, Topographie Februar 2015 Lagebezugssystem: DE_DHM12_NHN Höhenstatus 100 (NN-Höhe) Höhenbezugssystem: DE_DHM12_NHN Höhenstatus 100 (NN-Höhe)	<p>o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>o Baugrenze</p> <p>o Straßengrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen</p> <p>o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p> <p>o Im Planungsbereich gilt: DE_DHM12_NHN Höhenstatus 100 (NN-Höhe) o G 046 in DE_DHM2016_NN (NNH-Höhe) Historisches Höhenystem (NN-Höhe) h = 0,046 m in absteigend veränderlicher Höhenstatus (NNH-Höhe)</p> <p>o Wenn die Straßengrenzungslinie mit der Baugrenze bzw. der Begrenzung zusammenfällt, ist die Signatur der Baugrenze oder der Straßengrenze eingetragenen worden.</p>	<p>o Kleinstanliegendebiet</p> <p>o reines Wohngebiet</p> <p>o allgemeines Wohngebiet</p> <p>o besonderes Wohngebiet</p> <p>o Dorfgebiet</p> <p>o Mischgebiet</p> <p>o Urbanes Gebiet</p> <p>o Kerngebiet</p> <p>o Gewerbegebiet</p> <p>o eingeschranktes Gewerbegebiet</p> <p>o Industriegebiet</p> <p>o Sondergebiet</p>	<p>o Zahl der Vollgeschosse</p> <p>o Höchstanzahl</p> <p>o Anlagentiefe</p> <p>o Mindest- und Höchstmaß</p> <p>o Geschößflächenzahl</p> <p>o Bauflächenzahl</p> <p>o Baumaßenanzahl</p> <p>o Gebäudehöhe</p> <p>o Windhöhe zwingend über 10 Meter</p> <p>o Maximale Gebäudehöhe</p> <p>o bezogen auf 10 Meter über NN</p> <p>o GH max.</p>	<p>o offene Bauweise</p> <p>o geschlossene Bauweise</p> <p>o abweichende Bauweise</p> <p>o nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>o nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>o nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>o Flächen für oberirdische Stellplätze (St)</p> <p>o Mit Geh-, Fahr-, Fuß- und Radwegen (F) und Laubbäumen (L) zu belastende Flächen (siehe TF Nr. 7.1.2.3) (Paragraf 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>o Ein- und/oder Ausfahrt</p> <p>o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Paragraf 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>o Maximale Verkaufsflächenzahl</p>	<p>o Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP63 zum Tagesstrahlraum</p> <p>o Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP63 zum Tagesstrahlraum</p> <p>o VKZ max.</p>	<p>o Umgrenzung von Flächen mit Bodeinlagerungen (z.B. A-Abt Lagerung (AA) 11,161)</p> <p>o Richtungverbindungen unterschiedlich mit Schutzstreifen</p> <p>o Versorgungseleitung unterschiedlich mit eingetragenen Schutzstreifen hier FG = Fergasse</p>	<p>o Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>
Angemeldet Düsseldorf den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt am	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.	
6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	6112 - B - 06007 Düsseldorf, den	
Für die Richtigkeit der Planunterlagen und der zeichnerischen Darstellung	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur						Oberbürgermeister		

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, Mineralölzerzeugnisse, 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 2 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 zulässig 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 die 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 Werbeflyon mit einer maximalen Höhe von 65 Meter über MHN zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Paragraf 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Rampen, Treppenanlagen, Treppenträume und Vordächer,
- Nebenanlagen gemäß Paragraf 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Anlagen für regenerative Energieerzeugung,
- 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 Umweltwirkungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

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 genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baumaßnahmen eingeführt Fassung der DIN 4109 zulässig. Für die Ermittlung der ausreichenden Schalldämmmaße für die Außenwände der Aufenthaltsräume 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 Kinderzimmern)**

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 mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kinderzimmern), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate 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, sind 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 Lüftungsrate 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 mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene 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 geeigneten 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.

- 9.2 **Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Feuerwehraufliefflächen**

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

- 9.3 **Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien**

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind geschnittene Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufendem Meter, zu pflanzen.

- 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 verlastete 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 Substratdeckung 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 Werbeflyon mit einer maximalen Höhe von 65 Meter über NN zulässig.

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

- 10.2 **Einfriedigungen**

10.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsrflächen der Theodorstraße und Am Hülsenerhof sind Einfriedigungen 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 Verkehrsrflächen Zum Gut Heiligendonk sind zwischen der festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrt LKW-Anlieferung Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 4,5 Meter in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 4 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.2.3 Grundstückseinfriedigungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu beplanzende Zäune zulässig.

10.2.4 Unmittelbar entlang der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind keine Einfriedigungen zulässig.

II. Kennzeichnungen

1. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagern der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet mit einer kleinen Teilfläche die Altablagern mit der Kataster-Nummer 11.181. Die betroffenen Flächen sind gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bauschutzbereich des Flughafens**

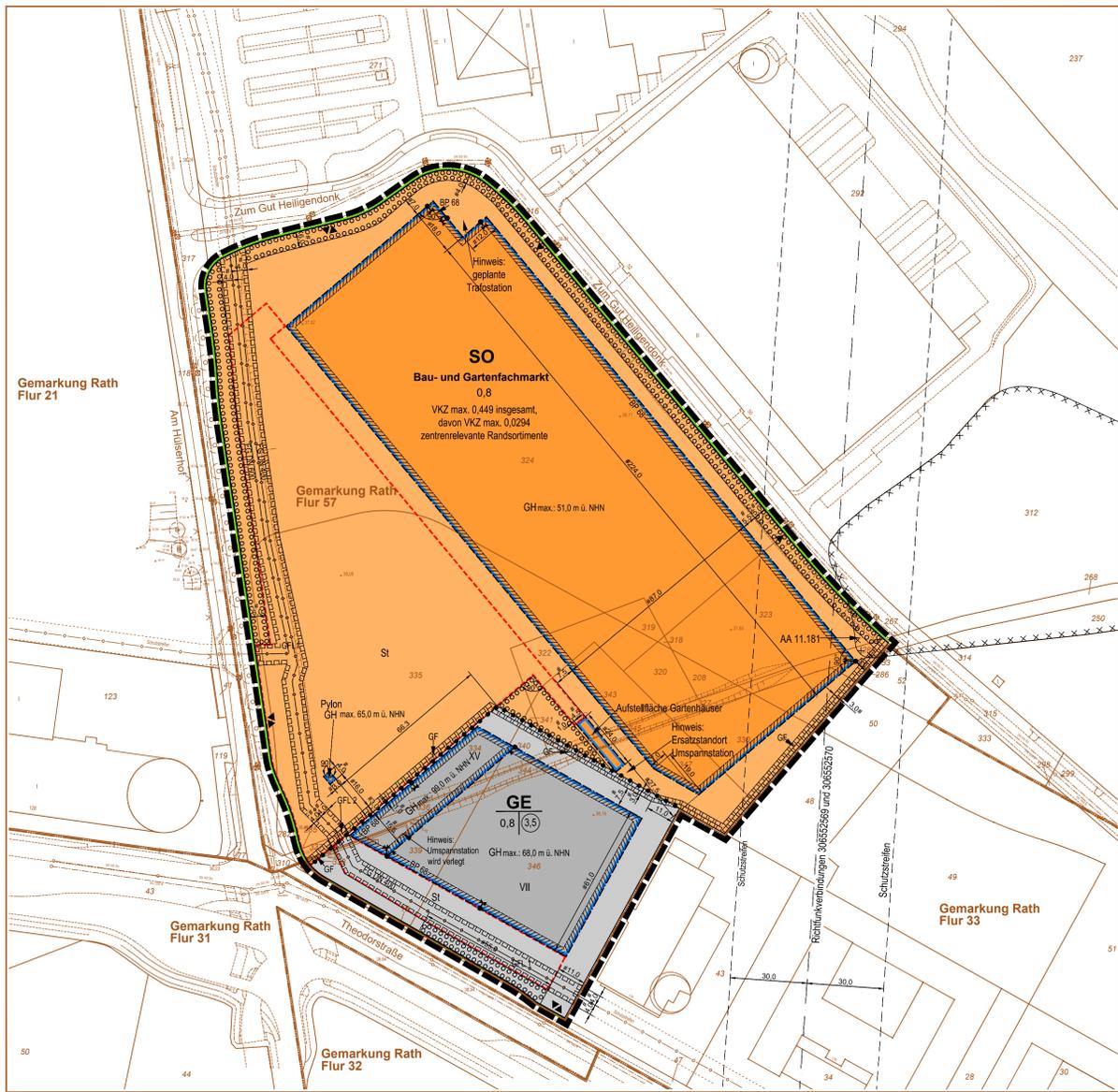
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 61 Meter über NN betroffen. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I Seite 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I Seite 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach Paragraf 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 vorgesehene Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß Paragraf 12 LuftVG vor Baueginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Bauwerken, welche eine Höhe von 81 Meter über NN überschreiten, ist mit der Forderung einer Tages- und Nachtkezeichnung 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.



Bebauungsplan Nr. 06/007 - Theodorstraße/ Am Hülsenerhof -

Maßstab 1:1000

