

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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. Baugebiete

1.1. Baugebiet 1: Kindertagesstätte

Zulässig ist eine Kindertagesstätte inklusive der zugehörigen Nebenanlagen.

1.2. Baugebiet 2: Wohnen und Gewerbe

Zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nur im Erdgeschoss der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bebauung nördlich der Öffentlichen Grünfläche: Einzelhandelsbetriebe.

1.3. Baugebiet 3: Einkaufszentrum und Wohnen

Zulässig ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 5.000 qm.

Im Einkaufszentrum sind als dessen Bestandteile folgende Nutzungen zulässig:

- a) ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit mindestens 2.500 qm VK und maximal 3.500 qm VK,
- b) weitere Einzelhandelsbetriebe, die folgende Sortimente führen und die nachstehend aufgeführten Gesamtverkaufsflächenobergrenzen (Kern- und Randsortimente) insgesamt nicht überschreiten dürfen:

- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Nr. 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 und 1.6 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 qm, davon bis zu max. 100 qm VK pro Betrieb,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogerie- und Körperpflege gemäß Nr. 1.3 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 650 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bekleidung gemäß Nr. 2.1.1 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Schuhe und Lederwaren gemäß Nr. 2.1.1 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 450 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe für Wohn- und Einrichtungsgegenstände mit den Kernsortimenten Wohnaccessoires gemäß Nr. 2.2.1 der Düsseldorfer Sortimentsliste, Haus- und Heimtextilien gemäß Nr. 2.2.2 der Düsseldorfer Sortimentsliste und Glas, Porzellan und Keramik gemäß Nr. 2.2.3 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 650 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Elektrowaren gemäß Nr. 2.2.4, 2.3.2, 2.3.4 und 2.3.5 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf max. 1.500 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Nr. 3 bis 6 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 qm.

c) Weiterhin sind Lager- und Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Büros zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 5.000 qm darf ausnahmsweise um insgesamt maximal 500 qm auf dann 5.500 qm Verkaufsfläche überschritten werden, wenn es sich um die Mallfläche (Hauptlaufwege mit angrenzender Verkaufsfläche) oder um Erschließungsflächen (Flächen für Rolltreppen, Aufzüge und Treppen) handelt, die das Einkaufszentrum und das Parkdeck, das sich im 1. Obergeschoss befindet, verbinden. Bei der Mall- und der Erschließungsfläche handelt es sich um die Flächen, die die einzelnen Einzelhandelsbetriebe verbinden. Auf der Mall- und der Erschließungsfläche darf kein Verkauf stattfinden. Sie darf auch nicht als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Im 1. Obergeschoss des Baugebietes 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze.

Im 2. und 3. Obergeschoss des Baugebietes 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen,
- Büronutzungen,
- sonstige freiberufliche Tätigkeiten und Tätigkeiten Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwälte, Versicherungsmakler), soweit sie die Wohnnutzung nicht stören.

1.4. Baugebiet 4: Wohnen und Gewerbe

Zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nur im Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 3-7 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

1.5. Baugebiet 5: Energieversorgung und Erschließung

Zulässig sind:

- Anlagen zur Energieversorgung,
- die zur Erschließung des (im 1. Obergeschoss des Baugebietes 3 vorgesehenen) Parkdecks notwendige Rampe,
- sonstige Nebenanlagen oder baulichen Einrichtungen, die der Erschließung oder Anlieferung des Baugebietes 3 dienen,
- Stellplätze.

1.6. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der für die Baugebiete 1-5 allgemein festgesetzten baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 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</p>	<p>3. baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>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</p>
<p>2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe 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</p> <p>2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)</p> <p>2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel, 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, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf</p>	<p>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</p> <p>4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel</p> <p>4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser</p> <p>4.3 Garten und Balkonmöbel</p>
	<p>5. Möbel</p> <p>5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und -maschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper, Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche</p>
	<p>6. Fahrzeuge</p> <p>6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger 6.2 KFZ-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör</p>
	<p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</p>

2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 und § 19 BauNVO)

In den Baugebieten 2 und 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nur durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten 2, 4 und 5 ist der jeweils mit „a“ (abweichende Bauweise) gekennzeichnete Baukörper als durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird,
- Balkone, die über öffentlichen Flächen liegen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird und Balkone, die über privaten Flächen liegen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird,
- Tiefgaragen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung.

5.2. Im Baugebiet 1 dürfen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Kindertagesstätte dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.3. Im Baugebiet 5 dürfen die zur Erschließung des (im 1. Obergeschoss des Baugebietes 3 vorgesehenen) Parkdecks notwendige Rampe sowie sonstige Nebenanlagen oder baulichen Einrichtungen, die der Erschließung oder Anlieferung des Baugebietes 3 dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

**6. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)**

- 6.1. Im Baugebiet 1 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 6.2. In den Baugebieten 2 und 4 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- 6.3. Im Baugebiet 3 sind Stellplätze ausschließlich im 1. Obergeschoss zulässig.

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

- 7.1. Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Landeshauptstadt Düsseldorf zu belasten.
- 7.2. Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 42, Gemarkung Rath, Flur 39 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 19, Gemarkung Rath, Flur 39 und zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.
- 7.3. Die Fläche GFL 3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 19, Gemarkung Rath, Flur 39 und zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.

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

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (\\\\) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° 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 Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	66 – 70	IV	40	35
L 3 – L 4	66 – 70	IV	40	35
L 5 – L 6	66 – 70	IV	40	35

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

Bei allen Wohn- und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

An den Fassaden, die an ebenerdige Zu- oder Durchfahrten oder an Rampen zu Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d.h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

Für Wohnungen mit Fassaden im Lärmpegelbereich IV sind mindestens ein Aufenthaltsraum sowie Balkone / Terrassen zu den lärmabgewandten Fassaden mit höchstens Lärmpegelbereich III anzuordnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m über Geländeoberkante muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung DLR > 24 dB und eine Schallabsorption DLa > 8 dB aufweisen.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1. Im Baugebiet 2 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.**
- 9.2. Im Baugebiet 4 sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.**
- 9.3. Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 65 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 105 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.
Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).**
- 9.4. Auf den Parkgeschossdecken im Baugebiet 3 sind die nicht durch Gebäude überbauten Flächen zu mindestens 20 % intensiv mit Großsträuchern und Kleinbäumen zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss hierfür mindestens 60 cm zuzüglich einer Drainschicht von 15 cm betragen. Weitere mindestens 40 % dieser Flächen sind mit Rasen, niedrigen Stauden oder Gehölzen intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss hierfür mindestens 20 cm zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht betragen. Für die Rasenfläche ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.
Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).**
- 9.5. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung in den Baugebieten 1, 2, 4 und 5 sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).**

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.

- 9.6. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Hinweis:

Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

10. **Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- 10.1. Baulich zusammenhängende Gebäude sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung sowie Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

- 10.2. Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke in einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise können stattdessen mit Kletterpflanzen begrünete Zäune in einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden. In Kreuzungsbereichen sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis maximal 1 m Höhe zulässig.

- 10.3. Die Flächen für die Abfallentsorgung in den Baugebieten sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

10.4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Je Meter Frontlänge der Stätte der Leistung sind 0,35 qm Werbefläche zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäudewänden im Erdgeschoss sowie ausnahmsweise im 1. Obergeschoss angebracht werden.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Projektoren und Monitore aller Art

- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen)
- Kombinationen solcher Anlagen
- Fremdwerbeanlagen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 6 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 81,00 m ü.NN. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich in ca. 3.500 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

III. Hinweise

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (1 Blatt) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/002.

2. Altstandorte

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet Teile der Altstandorte 8065 und 8127.

3. Grundwasser

Die im Plangebiet bestehenden Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Eine Verlegung oder im Einzelfall ein Rückbau ist nur nach Absprache mit der zuständigen Umweltschutzbehörde möglich.

Die erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung im Rahmen des Gemeingebrauchs ist nicht zulässig.

4. **Löschwasser**

Im Plangebiet können maximal 1.600 l/min Trinkwasser (aus der Summe der vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m) zu Löschwasserzwecken des umliegenden Gebietes zur Verfügung gestellt werden. Für Erstangriffsmaßnahmen der Feuerwehr müssen zusätzlich in 80-100m Abstand zu den Eingängen der Gebäude Löschwasserentnahmestellen mit einer Lieferleistung von mind. 800l/min zur Verfügung gestellt werden.

5. **Archäologische Bodenfunde**

Zurzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Sollten 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 sind die Stadt Düsseldorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. **Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

7. **Artenschutz**

Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren oder von brütenden Vögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

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

Mit Inkrafttreten dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinienpläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Fluchtlinienpläne Nr. 5681/03, Nr. 5681/07 und Nr. 5781/03.