

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaordnung 2018 - BauNR NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - 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“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Zweckbestimmung
Das Sondergebiet SO ermöglicht die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

Art der baulichen Nutzung

Kennsinn ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit integriertem Gastronomiebetrieb und mit einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 15.100 m².

Randsortimente

Als Randsortimente des Bau- und Gartenfachmarktes sind die gemäß der nachfolgend abgebildeten Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nr. 3 und 6 als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsfäche zulässig:

Nicht zentrenrelevante Randsortimente
Als nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nr. 6 und 5 als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsfäche zulässig:

Sortimente	Lfd. Nr. gem. Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsfäche
Beleuchtungskörper und Lampen	5.4	600 m²
Kfz-Teile und zubehör inklusive Anhänger	6.2	150 m²
Fahrradb Zubehör	Teilsortiment von 6.4	50 m²

Zentrenrelevante Randsortimente

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nr. 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsfäche zulässig:

Sortimente	Lfd. Nr. gem. Düsseldorfer Sortimentsliste 2016	maximale Verkaufsfäche
Backwaren und Getränke	Teilsortiment von 1.1	100 m²
(Schnitt-) Blumen	1.5	300 m²
Wohnaccessoires, Dekorationsartikel	Teilsortiment von 2.2.1	200 m²
Haus- und Heimtextilien	2.2.2	300 m²
Glas, Porzellan, Keramik	2.2.3	100 m²
Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe	Teilsortiment von 2.2.5	250 m²

Das zentrenrelevante Randsortiment darf insgesamt maximal in Summe 1.250 m² Verkaufsfäche betragen (absolute Begrenzung), maximal jedoch 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfäche des Bau- und Gartenfachmarktes (relative Begrenzung).

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

- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lageräume und Lagerflächen, Flächen für die Anlieferung,
- Tiefgaragen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten.

Pylon

Im Bereich der überbaubaren Grundstückfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ist ausschließlich ein Werbeflyon zulässig.

1.2 Gewerbegebiet

(§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, von denen keine erheblichen Luftverunreinigungen, zum Beispiel Gerüche, Gase oder Stäube ausgehen,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m².

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Arbeits- und Beiratschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sonstige Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Vergnügungsgaststätten, Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016
Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortiments Fahrräder und Zubehör)

Sortimente mit Zentrenrelevanz

Sortimente ohne Zentrenrelevanz

1.1 Nahrungs- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Stein, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Ofen etc.)
1.4 Tiere und Tierernährung, Zooartikel	3.4 Bad- und Sanitärreinigungen
1.5 (Schnitt-)Blumen	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
	3.7 Beschläge und Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern

Zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)

2.1 Persönlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Pflanzgefäße
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.3 Gartengeräte
2.1.4 Sanitärwaren	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.5 Sanitärwaren	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2 Garteneinrichtungen
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Woll-, Nähmaschinen)	4.2.2 Garten- und Balkonmöbel
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte	
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren	
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, Beispiele Spielgeräten, Tröglern, Computerspiele, Computerschware)	
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	
2.3.4 Unterhaltung- und Kommunikations-elektronik, (Computer und Zubehör, unbenutzte Speichermedien)	
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	

Als zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente, die in der Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 unter Nr. 1 und 2 als zentrenrelevant eingestuft sind, jeweils bis zur aufgeführten maximalen Verkaufsfäche zulässig:

2.1 Persönlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Pflanzgefäße
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.3 Gartengeräte
2.1.4 Sanitärwaren	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.5 Sanitärwaren	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2 Garteneinrichtungen
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Woll-, Nähmaschinen)	4.2.2 Garten- und Balkonmöbel
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte	
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren	
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, Beispiele Spielgeräten, Tröglern, Computerspiele, Computerschware)	
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	
2.3.4 Unterhaltung- und Kommunikations-elektronik, (Computer und Zubehör, unbenutzte Speichermedien)	
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	

Das zentrenrelevante Randsortiment darf insgesamt maximal in Summe 1.250 m² Verkaufsfäche betragen (absolute Begrenzung), maximal jedoch 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfäche des Bau- und Gartenfachmarktes (relative Begrenzung).

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

- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lageräume und Lagerflächen, Flächen für die Anlieferung,
- Tiefgaragen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten.

Im Bereich der überbaubaren Grundstückfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ist ein Werbeflyon mit einer maximalen Höhe von 26 m über BP 1 (Bezugspunkt 1) zulässig.

Überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Rampen, Treppenanlagen, Treppentritte und Vordächer,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Anlagen für regenerative Energieversorgung,
- 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, Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

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

Abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW wird eine Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet mit 0,25 H festgesetzt.

Stellplätze und Garagen (§ 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.

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

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.

Die im Plan mit GF 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die im Plan mit GF 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalldimmaße der Außenbauteile

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. genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Aufstellungszeitpunktes als technische Baubestimmung einzuführen. Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldimmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109-2:07 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungplanung heranzuziehen.

Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) 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 Schalldimmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräumen, 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 Schalldimmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräumen, 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 Schalldimmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

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 Bauplanungsplanung ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrssituation vorliegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung der Baugebiete

Nicht überbaute Grundstückflächen sind mit einer strukturreichen Flachvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen dauerhaft zu begrünen. Der Anteil der Strauchpflanzungen muss mindestens 20 % der Mischvegetation ausmachen.

Je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstückfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Feuerwehrauflastflächen

Je oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe 12 bis 16 m, etwa Vorkronenlänge in GMP) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe in GMP ist 2 m betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze und erforderliche Feuerwehrauflastflächen außerhalb der befestigten Fahrgassen und Bewegungsfeldern sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begründeten Anteil von mindestens 20 % verfügen.

Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie zum Gut Heiliggendens sind zusätzlich 20 Säulenbäume (Carpinus betulus „Fastigiata“ oder „Frans Fontain“ / Quercus palustris „Fastigiata Koster“ oder „Green Pillar“), Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Von dem im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinien festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten sowie Flächen für Zufahrtenbeschränkungen und Fahnenmasten ausgenommen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind - unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen - mit einer standortgerechten Vegetation extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstrag-schicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % je Dachfläche erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Begrünung von Tiefgaragen bzw. unterirdischen Gebäudeteilen

Unterirdische Grundstückflächen - soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsfläche mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm, bei Baumpflanzung von mindestens 120 cm zuzüglich Drainschicht auszubilden. Das durchzubare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumanstand betragen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Werbeanlagen

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

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

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

- Angestrahle Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendelanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

Fremdverbeanlagen sind unzulässig.

Im SO ist im Bereich der überbaubaren Grundstückfläche mit der Bezeichnung „Pylon“ ausschließlich ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 26 m über BP 1 (Bezugspunkt 1) zulässig.

Im SO sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahnenmasten und Hinweisbeschilderungen für Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen,
- Großplakate innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, wenn die Gesamthöhe der Werbeanlage die Gebäudehöhe nicht überschreitet.

10.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Theodorstraße und Am Hülserhof sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zum Gut Heiliggendens sind zwischen der festgesetzten Einfriedung und der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 4,5 m in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Grundstückseinfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingenfäulen zu bepflanzen. Zäune zulässig.

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

II. Kennzeichnungen

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

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altabtragungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Pflangebiet bei einer kleinen Teilfläche die Altabtragung mit der Kataster-Nr. 11.181. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Pflangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 51 m ü. NN betroffen. Bauvorhaben innerhalb des Pflangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2007 (BGBl. I S. 688), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, ergebende Beschränkungen.

Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Die Bauvorhaben müssen fahrs. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgegebene Höhe überschreiten sollen, eine Genehmigung erforderlich ist, ist die entsprechende Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Anlagenschutz gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz

Bauvorhaben, die eine Höhe von 72 m ü. NN überschreiten, sollten zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Pflangebiet wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. Sollten darüber hinaus bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes NRW (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. Bodendenkmale und Entdeckungsgaststätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Vor Baubeginn müssen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Baugebietflächen mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Bei Ausbaurbeiten mittels Erdbohrmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdschneids hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verformungen, Inhomogenitäten empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, größere Bohrungen etc. sind die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen.

Sofern auf den zu überprüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschieben.

3. Begrünungen

Die Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungen sind gemäß den aktuellen FLL-Richtlinien (FLL = FORSCHUNGS- UND LERNZENTRUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V., Bonn) oder gleichwertig auszuführen.

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teil 1 und 2)
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“

Der Nachweis über die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind in einem Freiflächenplan darzustellen mit dem Bauplan zur Prüfung vorzulegen. Nach fachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.

4. Artenschutz

Unvermeidbare Rodungen von Bäumen und Gehölzen müssen im Sinne von § 39 BNatSchG außerhalb des Schutzzeitraumes 1. März bis 30. September ausgeführt werden. Müssen Fällmaßnahmen innerhalb des oben genannten Zeitraums erfolgen, ist eine Ausnahme genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (UNB) und eine biologisch-ökologische Begleitung der Fällungen notwendig.

5. Ferngasleitungen DN 400 und DN 600

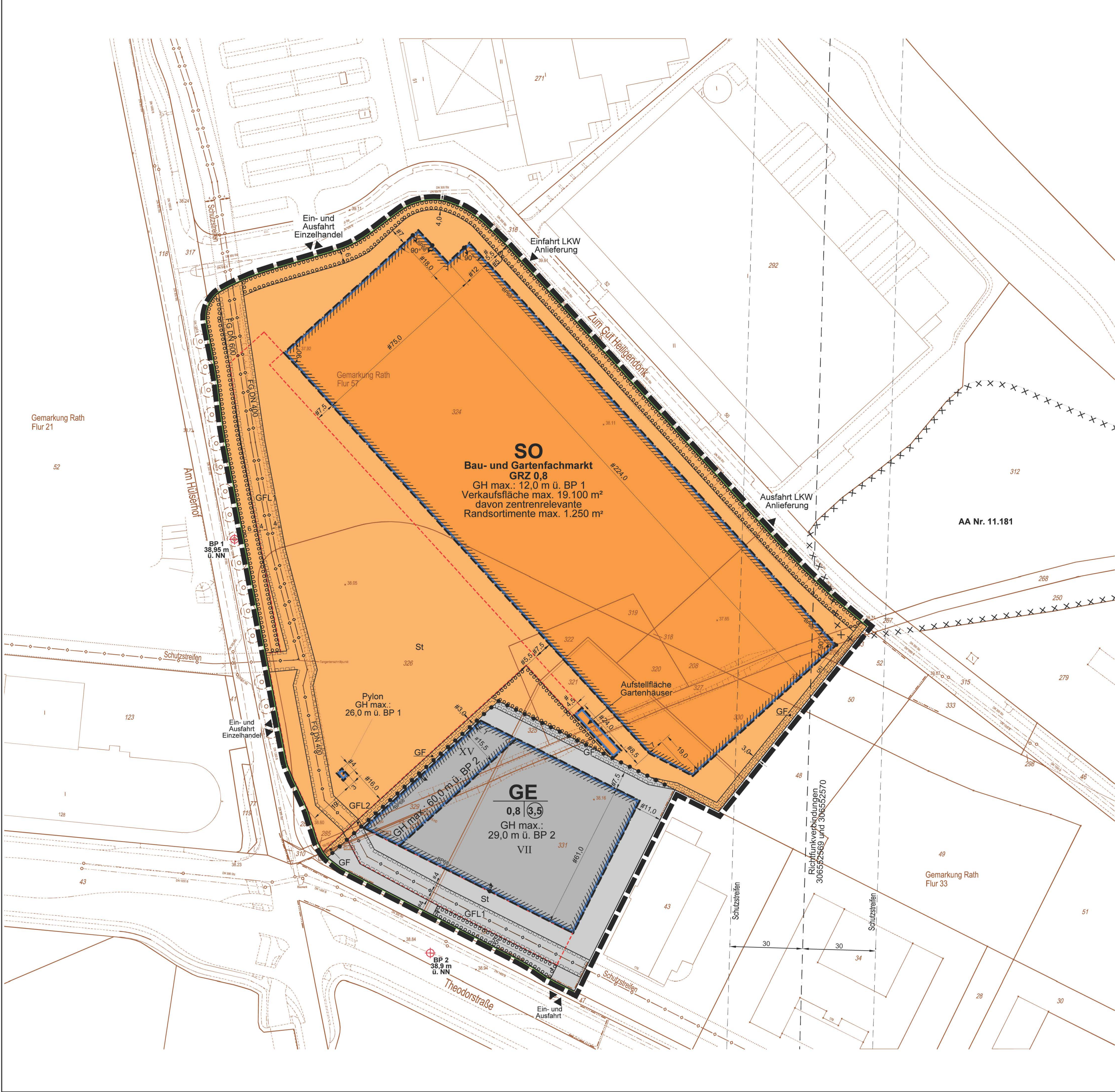
Im Pflangebiet verlaufen randlich parallel zum Verlauf der Straße Am Hülserhof bzw. Theodorstraße Ferngasleitungen (DN 400 und DN 600). Ein 4 m breiter, beidseitiger Bereich der Leitungsgrassen liegender Schutzstreifen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet (siehe i. Punkt 7.1. Die Leitungsgrassen bzw. Schutzstreifen liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen des Leitungsleiters sind zu beachten.

6. Richtfunkverbindungen

Im Pflangebiet (SO Bau- und Gartenfachmarkt) verlaufen die Richtfunkverbindungen 3065268 und 3065270 in einem vertikalen Korridor zwischen 46 m und 75 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Schutzkorridore hineinragen.

V. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 582/013 durch neues Planungsrecht abgelöst.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: Februar 2015		Koordinatensystem: Gauss-Krüger	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786)	BAUWEISE	SONSTIGES	KENNZEICHNUNGEN	HINWEISE
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	Höhe der Vollgeschosse	offene Bauweise	Flächen für überdachte Stellplätze (St)	Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP53 zum Tagesraum	Richtfunkverbindungen 306552569 und 306552570 mit Schutzstreifen
Gemarkungsgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle		Baulinie		zwingend	geschlossene Bauweise	Mit Geh-, (G), Fahr-, (F) und Leitungsrohren (L) zu belastende Flächen (siehe TE Nrn. 7-17-3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)	Umgrenzung von Flächen mit Bodenbelastungen z. B. Altablagern (AA) 11:181	
Flurgrenze	Baum		Baugrenze		allgemeines Wohngebiet	abweichende Bauweise	Ein- und/oder Aufahrt (z. B. Einzelhandel)	Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP68 zum Tagesraum	Versorgungsleitung unterirdisch mit eingetragenen Schutzstreifen hier FG + Ferragas
Flurstücksgrenze	Geländehöhe in Meter über NN		Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen		besonderes Wohngebiet	nur Einzelhäuser zulässig	Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6)		
Gebäudegrenze			Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise		Dorfgebiet	nur Doppelhäuser zulässig			
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrhahnrand usw.)			Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise		Mischgebiet	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig			
Ferngasleitung mit Schutzstreifen			Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.		Grundflächenzahl	nur Hausgruppen zulässig			
Bundesstraße mit Nummer	B 326				Geschöflichenzahl				
Landstraße mit Nummer	L 228				Baumassenzahl				
Kreisstraße mit Nummer	K 7				Gebäudehöhe				
					Wandhöhe zwingend				
					Maximale Gebäudehöhe				