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 Maureskötthen, 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 Landeswassergesetztes 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.

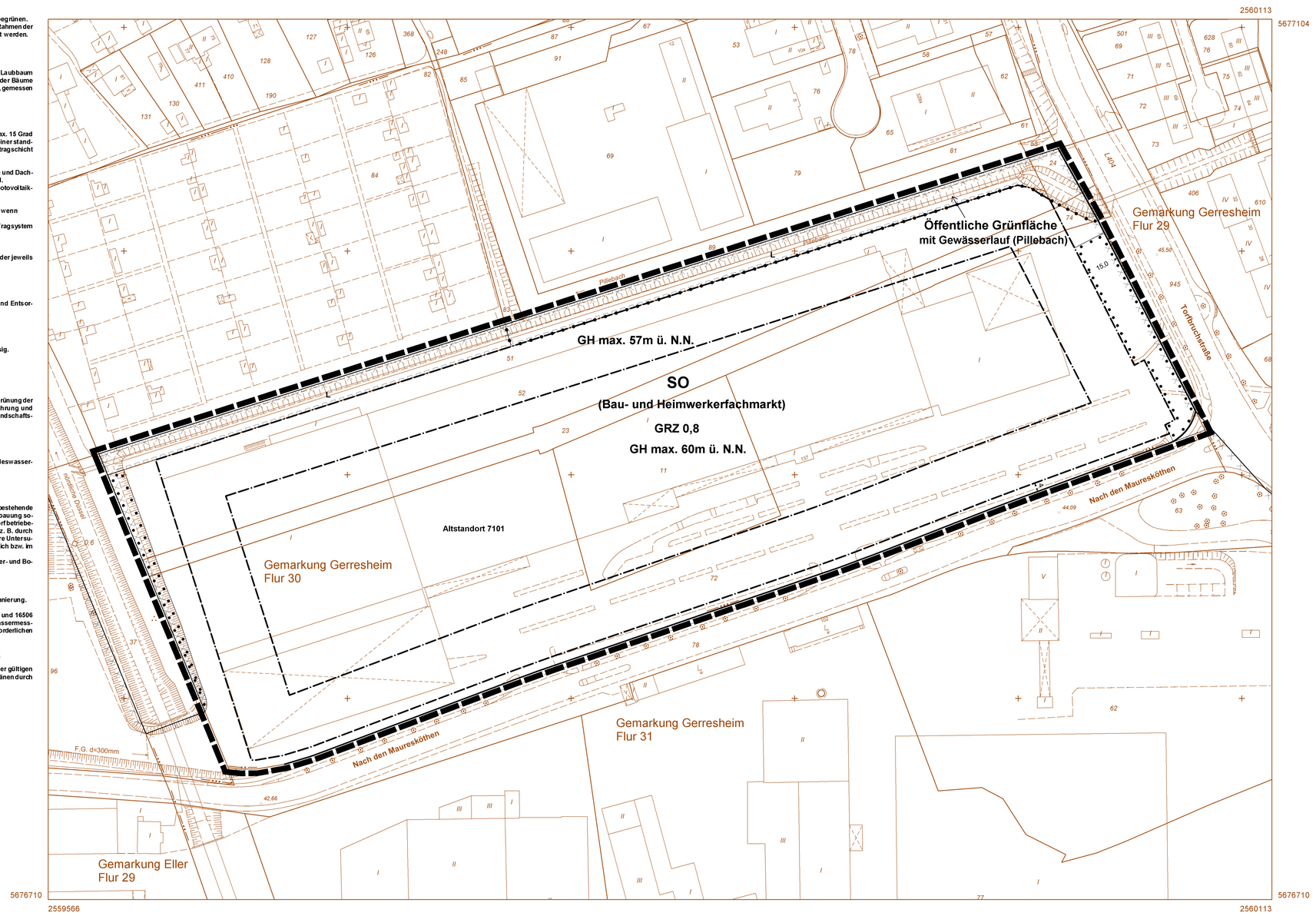
Grundwassersanierung

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.



PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Februar 2011

Kreisgrenze (Stadtgrenze) · Gemarkungsgrenze · Flurgrenze · Flurstücksgrenze · Gebäudegrenze · Mauer, Zaun, Bordkante usw. · Bundesstraße mit Nummer B 326 · Landstraße mit Nummer L 228 · Kreisstraße mit Nummer K 7 · Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31) · Wirtschafts- und Industriegebäude · Garage (G) · Arkade, Durchfahrt, offene Halle · Baum · Örtliche Höhen in m über N.N.

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs · Baulinie · Baugrenze · Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen · Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG · **MASS DER BAUL. NUTZUNG** · **BAUWEISE**
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)

Kleinsiedlungsgebiet	WS	Zahl der Vollgeschosse	
reines Wohngebiet	WR	Höchstgrenze	z.B. III
allgemeines Wohngebiet	WA	zwingend	z.B. (III)
besonderes Wohngebiet	WB	Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-IV
Dorfgebiet	MD	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Mischgebiet	MI	Geschoßflächenzahl	z.B. (1,0)
Kerngebiet	MK	Baumassenzahl	z.B. (9,0)
Gewerbegebiet	GE	Gebäudehöhe bezogen auf NN	GH
Industriegebiet	GI	Wandhöhe / Firsthöhe bezogen auf NN	WH / FH
Sondergebiet	SO		

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St)	z.B.	Firstrichtung		Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs.6 BauGB)	
Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa)	Ga	Satteldach	SD	Lichte Höhe	LH		
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung		Flachdach	FD	Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)	
als Parkplatz vorgesehen	P	Dachneigung	Dn				
Garagengeschoss	Gg	Pultdach	PD				
Oberkante über Straßenhöhe über NN	OK 33,21	Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. / zul.	oberirdisch / unterirdisch			
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.		Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	F. f. G.	Hinweis : Mülltonnenstandplatz			
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) z.B. Leitungsrecht	L	zu erhaltende Bäume			
				anzupflanzende Bäume			

Angefertigt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 56976/029
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 5976/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5976/026

Nördlich "Nach den Maureskötthen"

Maßstab 1:1000
0 10 20 30 40 50 60
Meter