

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 Baumzuchtverordnung (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 gartenfachmarktspezifische 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, Ofen)
  - Bad-, Sanitärerichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)
  - Farben, Lacke, Tapeten
  - Bodenbeläge
  - Beschläge, Eisenwaren
  - Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
- gartenfachmarktspezifische 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 (mäßiger Außenlärmpegel 71-75 dB (A), erf. R<sub>c,w</sub> = 40 dB) für:
- Fassaden, die an der Baugrenze entlang der Straße nach den Mauresköthen, 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 Torbruchstraße, 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 Luftwechselleistung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (R<sub>c,w</sub>) nicht beeinträchtigt wird.

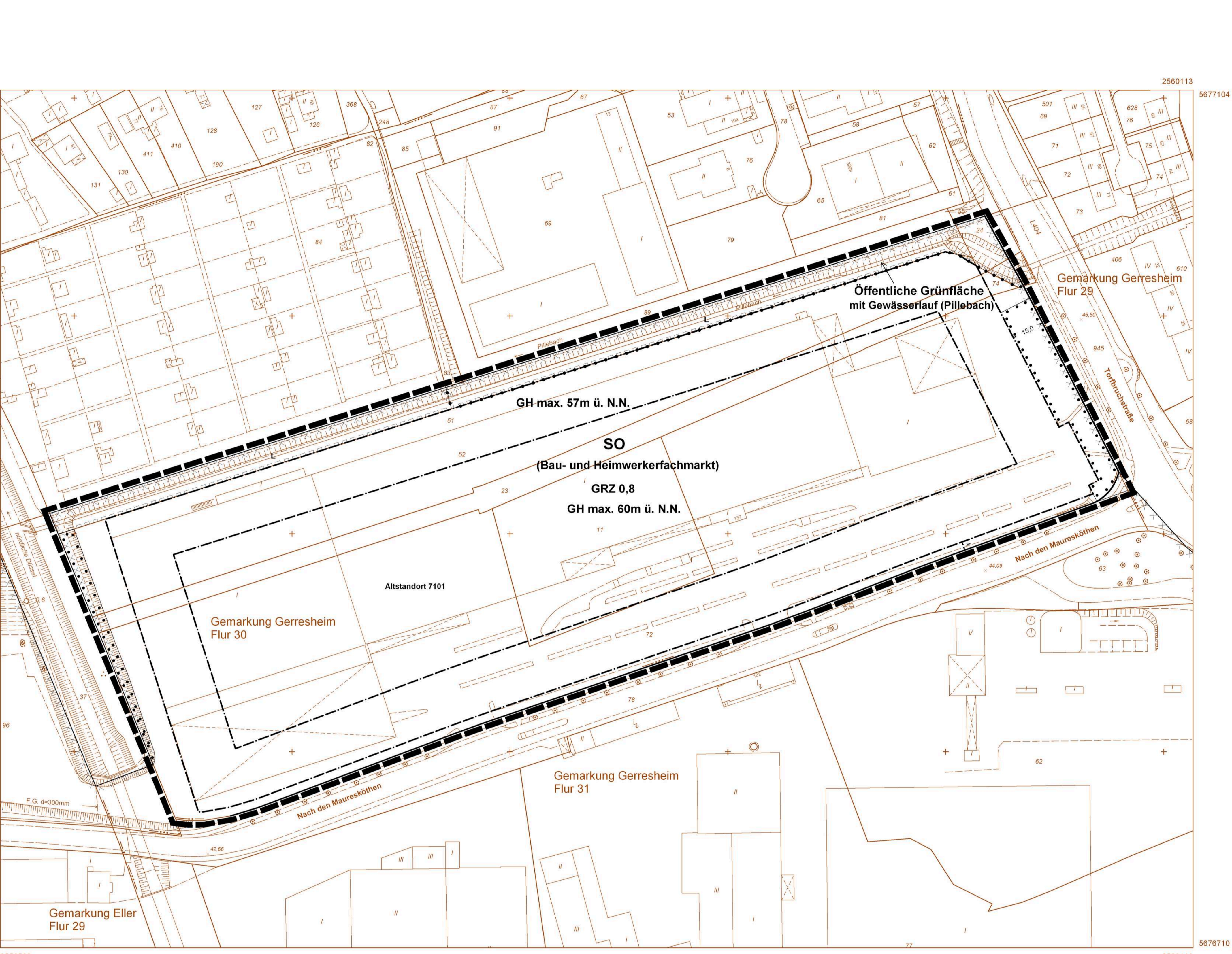
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

6. **Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)**
- Im Sondergebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Sträuchern, Rasen und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.
- 6.1 **Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**
- 6.2 **Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Tragssystem 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.

- II. **Hinweise**
- Dachbegrünung**
- Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 sind gemäß der F.L.L.-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2008) auszuführen (F.L.L. = 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 derzeit im Trennsystem.
- Altstandort**
- Das Plangebiet umfasst einen Teil des Altstandorts mit der Katasternummer 7107. Eine bestehende Teerölverunreinigung ist derzeit aufgrund der Verriegelung durch die aufstehende Bebauung sowie die Absenkung des Grundwasserspiegels durch die derzeit von der Stadt Düsseldorf betriebene Grundwasseranierung ausreichend gesichert. Bei einer Änderung der Situation, z. B. durch Änderung der Bebauung oder Beendigung der Grundwasseranierung, 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.
- Grundwasseranierung**
- Im Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere Einrichtungen zur Grundwasseranierung. Wenn an den Grundwasserstellen ein relevanter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser festgestellt wird, dann muss die Ausbreitung der Schadstoffe im Grundwasser durch eine Grundwasseranierung unterbunden werden. Hierzu kann die Errichtung von Förderbrunnen mit den entsprechenden Förderanlagen (Brunnenstaben, Förderleitungen etc.) im Plangebiet erforderlich werden. Nach Einstellung der KWV-Grundwasseranierung an den Sanierungsbrunnen 16504 und 16506 wird zur Überwachung der Teerölverunreinigung die Errichtung von neuen Grundwasserstellen im dann vorherrschenden Grundwasserstrom 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 abgelöst. Betroffen sind:
- die Bebauungspläne Nr. 5976/15, Nr. 5977/49.

**Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluss des Planverfahrens.**

**Düsseldorf, den 10.12.2012**  
Der Oberbürgermeister  
**Vermessungs- und Liegenschaftsamt**  
Im Auftrag



Schmid

| PLANUNTERLAGE - Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster<br>Stand der Planunterlagen: Februar 2011   | BEGRENZUNGSLINIEN   | ART DER BAULICHEN NUTZUNG  | MASS DER BAUL. NUTZUNG   | BAUWEISE   | SONSTIGES  |   |   |  |  |
|--|---|--|--|--|--|---|---|--|--|
| <p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) ---</p> <p>Gemarkungsgrenze - - - - -</p> <p>Flurgrenze - - - - -</p> <p>Flurstücksgrenze - - - - -</p> <p>Gebäudegrenze - - - - -</p> <p>Mauer, Zaun, Bordkante usw. - - - - -</p> <p>Bundesstraße mit Nummer B 326</p> <p>Landstraße mit Nummer L 228</p> <p>Kreisstraße mit Nummer K 7</p> <p>Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 21</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude X</p> <p>Garage G</p> <p>Arkade, Durchfahrt, offene Halle</p> <p>Baum</p> <p>Örtliche Höhen in m über N.N. x</p> | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen worden.</p> | <p>gemäß Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>Kleinsiedlungsgebiet WS</p> <p>reines Wohngebiet WR</p> <p>allgemeines Wohngebiet WA</p> <p>besonderes Wohngebiet WB</p> <p>Dorfgebiet MD</p> <p>Mischgebiet MI</p> <p>Kerngebiet MK</p> <p>Gewerbegebiet GE</p> <p>Industriegebiet GI</p> <p>Sondergebiet SO</p> | <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgrenze z.B. III</p> <p>zwingend z.B. III-IV</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV</p> <p>Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 1,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 9,0</p> <p>Gebäudehöhe bezogen auf NN GH</p> <p>Sondergebiet bezogen auf NN WH</p> <p>Firsthöhe NN FH</p> | <p>offene Bauweise o</p> <p>geschlossene Bauweise g</p> <p>abgewinkelte Bauweise a</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagengeschoss</p> <p>Fläche über Straßenhöhe über NN</p> <p>Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>z.B. Leitungsrecht</p> | <p>Firststrichung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Pultdach</p> <p>Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)</p> <p>OK Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>z.B. Leitungsrecht</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung</p> <p>oberirdisch</p> <p>unterirdisch</p> <p>Hinweis: Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume</p> <p>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)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)</p> |   |   |  |  |
| <p>Angefertigt: Düsseldorf, den 20.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag</p>   | <p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 23.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>  | <p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.01.2011 beschlossen, seinen am 23.06.2010 gefassten Beschluss zu ändern.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>   | <p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 28.03.2012 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 25.04.2012.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>                  | <p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.06.2012 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>  | <p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsbereich Nr. 27 vom 08.08.2012 in der Zeit vom 12.08.2012 bis einschließlich 12.08.2012 öffentlich ausgelegt.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.08.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>  | <p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 20.08.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> | <p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsbereich Nr. 29 vom 08.12.2012 in der Zeit vom 12.12.2012 bis einschließlich 12.12.2012 öffentlich ausgelegt.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 08.12.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> | <p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 08.12.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> | <p>Der Beschluss des Rates vom 08.12.2012 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 26.11.2012 im Düsseldorf Amtsbereich Nr. 29 vom 08.12.2012 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>61/12 - B - 5976/026 Düsseldorf, den 10.12.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> |

Landeshauptstadt Düsseldorf

# Bebauungsplan Nr. 5976/026

## Nördlich "Nach den Mauresköthen"

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 Meter

Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag