



Fachbereich Städtebau  
Stadtentwicklung und Bauleitplanung

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  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet SO – „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO „großflächiger Einzelhandel“ ist ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- 1.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO „großflächiger Einzelhandel“ sind als Kernsortiment ausschließlich die in der Dormagener Liste<sup>1</sup> gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s.u.) als zentrenrelevant erfassten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschl. Reformwaren (WZ-Code<sup>2</sup> 47.11.1 und 47.2.0) sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel und Körperpflegemittel (WZ-Code 47.75.0 und 47.48.9) zulässig.
- 1.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO „großflächiger Einzelhandel“ sind Randsortimente ausschließlich auf einem Flächenanteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Dormagener Liste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>			
<b>Branche</b>	<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>

<sup>1</sup> gemäß Einzel Ratsbeschluss vom 15.10.2013, Bekanntmachung vom 18.12.2013

<sup>2</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Dezember 2008

Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel einschl. Reformwaren	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
		47.2.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
Gesundheit/ Körperpflege	Wasch- Putz- und Reinigungsmittel	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	Körperpflegemittel	47.78.9	sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
	Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)	47.73.0	Apotheken
	Orthopädische Artikel, Sanitätswaren	47.74.0	Einzelhandel mit medizinische und orthopädischen Artikeln
	Optik, Hörgeräteakustik	47.78.1	Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Schnittblumen und -grün	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Blumen)
Bücher, Zeitschriften, Büro	Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
	Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
	Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
	Schuhe (inkl. Sportschuhe)	47.21.1	Einzelhandel mit Schuhen
	Lederwaren	47.21.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
	Sonstig. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten	47.79.9	Einzelhandel mit sonstig. Gebrauchsgüter (hier nur Bekleidung)
	Uhren/Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Sport, Spiel, Freizeit	Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
	Freizeit/ Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
		47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
		47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Anglerbedarf)
		47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Briefmarken u. Münzen)
		47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Elektrowaren	Elektrokleingeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
	Unterhaltungselektronik, Musik, Video	47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
		47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	Foto	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (hier ohne Augenoptiker)
	Telekommunikationsartikel	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten

Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (inkl. GPK, Geschenkartikel)	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
		47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
		47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Geschenkartikel)
	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (hier nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
	Heimtextilien/ Gardinen, (ohne abgepasste Teppiche und Läufer)	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Vorhänge, Gardinen)
		47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (hier nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. ä.)
	Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hier nur Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
		47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
		47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Antiquitäten)
	Leuchten	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Leuchten, Lampen)
Kinderwagen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Kinderwagen)	
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>			
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Tiernahrung, Tiere und zoolog. Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
Sport, Spiel, Freizeit	Sportartikel	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
	Sport- und Freizeitgroßgeräte	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
Elektrowaren	Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrogroßgeräte)
Möbel, Einrichtung	abgepasste Teppiche und Läufer	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur abgepasste Teppiche, Läufer)
	Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
		47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
		47.79.7	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Möbel)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (hier nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)	
Bau- und Gartenbedarf, KFZ-Zubehör	Bau- und Gartenmarktsortimente	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
		47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf

		47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
		47.59.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas u. Ölöfen)
	Kfz- und Kraftradzubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
		45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (hier nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)

2. Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind auch Einkaufswagensammelboxen zulässig.

3. Zu- und Abfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrten sind nur im durch die Signatur \\_\_\_\_\_/ gekennzeichneten Bereich an der Walhovener Straße zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Die im Baugebiet festgesetzten Höhen beziehen sich auf die "Höhe über Normalhöhe-Null" (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) und korrespondieren mit dem im Planwerk dargestellten örtlichen Bezugspunkt (BzP- Kanaldeckel). Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäude- und Mauerhöhen in m ü. NHN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen.

4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (LSW) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Baumhecke aus standortgerechten Bäumen zu pflanzen. Zulässig sind Gehölzzusammensetzungen wie in der bestehenden Hecke sowie Sandbirke, Rotbuche, Vogelbeere, Winterlinde und Hundsrose.

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

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baumheckenpflanzungen dauerhaft und unbeeinträchtigt zu erhalten und bei Abgang durch die Anpflanzung gleichartiger, standortgerechter Bäume zu ersetzen.

9. Gestalterische Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

9.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

9.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitterzäune und/ oder Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Entlang der Walhovener Straße sind Einfriedungen nur nördlich der hier festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

9.3 Werbeanlagen

Es ist maximal ein freistehender Werbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbepylon darf eine Höhe von 44,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

II. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG sind besonders zu beachten.

2. Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem ein mittlerer Grundwasserspiegel von ca. 33,7 m ü. NN vorliegt und bei Hochwasser des Rheins mit drückendem Wasser zu rechnen ist. Entsprechende Vorkehrungen für die Bauausführungen werden empfohlen (Höchstgemessener Grundwasserspiegel lag bei bei 36,5 m ü. NN)

#### 4. Hochwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch Hochwasserschutzanlagen gesichert ist. Bei Versagen dieser Einrichtungen und bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (1.000-jähriges Hochwasser) würde das Plangebiet mehr als 4 m unter Wasser stehen.

### III. Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der bisher gültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 468 „Discountermarkt Ecke Walhovener Straße/ Kamillenstraße“ durch neues Planungsrecht überlagert.