Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt 61.3/Planungsgruppe B

Ratingen, März 2001

Bearbeitet: Planergruppe B Düsseldorf / Hart

Der Bürgermeister	Dezernent	Amtsleiter
	Siegel	
Gez. Diedrich (Diedrich)	Gez. Becker (Becker)	Gez. Hölzle (Hölzle)

Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB ist am 25.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Anhörung fand am 11.05.2000 statt.

Der Bürgermeister.

Siegel

Ratingen, den 27.08.2001 Gez. Diedrich (Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 15.05.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 11.06.2001 bis einschließlich 13.07.2001 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister.

Siegel

Ratingen, den 27.08.2001 Gez. Diedrich (Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom........................ zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Bürgermeister.

Ratingen, den (Diedrich)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom.................... bis einschließlich..................... öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister.

Ratingen, den (Diedrich)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 04.09.2001 den Bebauungsplan SW 263 1.ÄND. gemäß §10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW. als Satzung beschlossen. einschließlich der in Blau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen

Der Bürgermeister.

Siegel

Ratingen, den 8.10.2001 Gez. Diedrich (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 06.12.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister.

Siegel

Ratingen, den 21.12.2001 Gez. Diedrich (Diedrich)

Geometrische Bescheinigung

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte, (Stand 22.11.00) sowie durch einen Feldvergleich entstanden.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ratingen, den 15.05.2001 (Dr. Ing. Brauer)

ZEICHENERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNG

Bestandssignaturen

FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
GRENZPUNKT
481 FLURSTÜCKSNUMMER
ZAUN
GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
BÖSCHUNG
OBERIRDISCHE STROMLEITUNG
MAUER
42.41 GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
EINSTEIGESCHACHT
KABELKASTEN
KABELSCHACHT
LATERNE
BAUM
GULLY
GASSCHIEBER
HYDRANT UNTERIRDISCH
ÜBERDACHUNG
WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
14 WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
II GESCHOSSZAHL
ELEKTRIZITÄT / TRAFO
ELEKTRIZITÄT / HOCHSPANNUNGSMAST

RECHTSGRUNDLAGEN

1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S.2903).

2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466).

3 Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58).

4 Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW s.439).

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 3 u. 16 BauNVO

WR REINES WOHNGEBIET
GE GEWERBEGEBIET

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
H.max 10.0m MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERSCHLIESZUNGSFLÄCHE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o OFFENE BAUWEISE
E EINZELHÄUSER
H HAUSGRUPPEN
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
a ABWEICHENDE BAUWEISE (§22 Abs.4 BauGB) GEBÄUDELÄNGE VON MEHR ALS 50m BEI EINHALTUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN ZU DEN NACHBARGRENZEN
BAUGRENZE
BAULINIE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN -KINDERGARTEN-

VERKEHRSFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

STRASZENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASZENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P ÖFFENTICHE PARKPLÄTZE
FUSZ- UND RADWEG
MF MISCHVERKEHRSFLÄCHE

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

EINFAHRT
EINFAHRTSBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung

VG VERKEHRSGRÜN
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
SPIELPLATZ DER KATEGORIE C

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
gemäß § 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
UNGEFÄHRE STANDORTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME
VORHANDENE ZU ERHALTENE BÄUME
ANZUPFLANZENDE HECKE, BREITE = 1 M

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (z.B. § 1 Abs.4 u. § 16 Abs.5 BauNVO)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENALAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN gem. § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GCp GEMEINSCHAFTSCARPOTS
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS gem. § 9 Abs.7 BauGB
GELTUNGSBEREICHSGRENZEN ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE
UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNG VORGESEHENE FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETSES (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs.1, Nr. 24 BauGB)

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN
gem. § 2 Abs.2 PlanzV 90

GD GENEIGTES DACH
ZD ZELTDACH
PD PULTDACH
SD SATTELDACH
FD FLACHDACH
3.0 PARALLELMASZ IN M
LÄRMSCHUTZWAND MIT MAXIMALER HÖHE VON 5,0 M
LÄRMSCHUTZWALL: HÖHE = 3.0 M, LAGE UNVERBINDLICH
PRIVATE STELLFLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTER
L1 LÄRMPEGELBEREICH: GEBÄUDEFRONTEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§9 ABS. 1 NR.24 BauGB)
1 TEILGEBIETSNUMMER

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gem. § 9 Abs.6 BauGB

GEPLANTER RICHTSTRAHL -POSTRICHTFUNKSTRECKE MIT 200.0m SCHUTZSTREIFEN, MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG 177m ÜNN
BAUSCHUTZBEREICH RADIUS = 5000m MIT GEBÄUDEHÖHENBESCHRÄNKUNG 108.5m ü.NN GEM. LUFTVERKEHRSGESETZ VOM 14.01.1981
MAST DER 110 KW HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT 22m SCHUTZRADIUS
GASFERNLEITUNG MIT 8m SCHUTZSTREIFEN
110 KV HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT 30m SCHUTZSTREIFEN UND HÖHENBESCHRÄNKUNG -MAX.54m ü.NN- FÜR GEBÄUDE

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB

1. Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Absatz 4 in Verbindung mit §1 Abs:5 und 9 und § 8 Baunutzungsverordnung. (BauNVO) nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und gemäß § 1 Absatz 5 und 6 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind durch Angabe der Abstandsklasse in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt.
Die Abstandsliste 1998 ist Anlage der Begründung.
Im Baugenehmigungsverfahren ist Punkt 3.1der Abstandsliste 1998 zu berücksichtigen.
Zusätzlich wurden für die einzelnen Gewerbegebiete höchstzulässige Schallleistungspegel festgesetzt.

1.1.1 In den Gewerbegebieten 1,2,3,4 und 6 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII, die einen Abstand von mehr als 100m und mehr benötigen, unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI, die einen Abstand von mehr als 200m und mehr benötigen, unzulässig.

1.2 Ausnahmen von der Gliederung nach Abstandsliste gemäß § 31 Absatz 1 BauGB

Im Einzelfall können in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

1.3 Gliederung der Gewerbegebiete nach höchstzulässigen Schallleistungspegeln

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die in der Tabelle angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Gewerbegebiet	Schallleistungskontingent / qm tags / nachts -dB (A)	Res. Schallleistung/m² tags / nachts -dB (A)
GE 1	97,1 / 82,1	59 / 44
GE 2	100,5 / 84,5	65 / 49
GE 3	90,1 / 77,1	57 / 44
GE 4	96,5 / 78,5	53 / 35
GE 5	100,6 / 86,6	61 / 47
GE 6	105,0 / 90,0	64 / 49

Diese Schallemissionen beziehen sich auf eine Flächenschallquelle in einem Meter Höhe über der bestehenden Grundfläche.

2 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten gem. § 1 Absatz 5, 6 und 9 in Verbindung mit § 8 BauNVO

2.1 In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit Nachtverkehr (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) unzulässig.

2.2 In sind in den Gewerbegebieten sind Discotheken,Spielhallen, Vergnügungsstätten unzulässig.

2.3 In den Gewerbegebieten 2, 3, 4, 5 und 6 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkaufen, unzulässig

3 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit § 3 Absatz 3 BauNVO und Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In den Wohngebieten sind ausschließlich Wohngebäude mit reiner Wohnnutzung zulässig.

3.2 In den Wohngebieten 3 bis 13 sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm gem.§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 In den Gewerbegebieten 1,2,4 und 6 sind an den gekennzeichneten Baugrenzen für Räume mit Büronutzung folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten.

erforderliche Schalldämmmaße

Lärmbereich	erforderliche R´w, res
L4	35 dB
L5	40 dB

4.2 Die Wandflächen der schallreflektierenden Gebäudefronten gerichtet zum Bahnkörper im Gewerbegebiet sind gem. "Richtlinien für bauliche Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken (RLE) - OS 800 1 III Entwurf 1988" schallabsorbierend auszubilden. Die Prüfkurve für den Schallabsorptionsgrad darf folgende Wert nicht überschreiten:

Frequenz f (Hz)	100	125	250	500	1000	3000
Schallabsorptionsgrad	030	036	053	070	080	080

4.3 In den Wohngebieten ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten, bei einem Fensterflächenanteil ~~von~~ bis zu 40%, das resultierende Schalldämm-Maß R'w, res, entsprechend der Signaturen im Bebauungsplan, erreicht wird.

Erforderliche Schalldämm-Maße

Lärmbereich	Geschoss	Erforderliche R'w, res	Lärmpegelbereich	Geschoss	Erforderliche R'w, res
L1	EG 1.OG 2.OG	40 dB 45 dB 50 dB	L5	EG 1.OG 2.OG	35 dB 40 dB 40 dB
L2	EG 1.OG 2.OG	40 dB 45 dB 45 dB	L6	EG 1.OG 2.OG	35 dB 35 dB 40 dB
L3	EG 1.OG 2.OG	40 dB 40 dB 45 dB	L7	EG 1.OG 2.OG	30 dB 35 dB 40 dB
L4	EG 1.OG 2.OG	35 dB 40 dB 45 dB			

4.3.1 Für nicht gekennzeichnete Bereiche ist ebenfalls ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w, res = 35 dB herzustellen (entsprechend Lärmpegelbereich III, Schalldämm-Maße für Wand/Fenster 40/30 dB).

4.3.2 Für Gebäudefronten mit einer nach DIN 4109 ermittelten erforderlichen Luftschalldämmung von 40 dB und mehr, sind in den zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüfter bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gem. VDI 2719) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung der Räume nicht anderweitig sichergestellt ist (vgl. hierzu Nr. 10 VDI 2719).

4.3.3 Die geforderten Schalldämmwerte sind durch eine Prüfung nach DIN 52210 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.3.4 Im Gewerbegebiet Nr. 4 sind zur westlichen und südlichen Baugrenze, Baulücken durch Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5m zu schließen.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Absatz 1 Nr.4 und 22 BauGB und gemäß § 19 Absatz 4, § 21a und § 23 Absatz 5 Bau NVO

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Wohngebieten WR 3 - WR 13 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie auf den im Plan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze und Carpots sind in den Wohngebieten 1 und 2 in Gruppen bis max. sechs Einheiten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Im WR 3 und WR 4 sind Stellplätze zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Carports dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis maximal 1,5m überschreiten.

5.2 Die Anlage von Tiefgaragen ist, außer im Gewerbegebiet 3, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen oder Gehölzen flächendeckend zu begrünen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan-, Begrünungs- und Pflegeplan - einzureichen. Diese Pläne sind aus dem Landschaftspflegerichen Fachbeitrag zu entwickeln. Im Bereich der Versiegelungsflächen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig.

6.2 Auf den festgesetzten Flächen zur Bepflanzung sind befestigte Flächen ausschließlich für Zugänge und Zufahrten der Feuerwehr im erforderlichen Mindestumfang zulässig. Die befestigten Flächen sind in Schotterrasen auszuführen.

6.3 In den Gewerbegebieten sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Teile von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen - z. B. Efeu, Wein, o. ä. - dauerhaft zu begrünen.

6.4 20% der geplanten Dachflächen je Grundstückseinheit sind in den Gewerbegebieten mindestens extensiv zu begrünen.

7 Maß der baulichen Nutzung gem.§ 9 Absatz 1, Nr.1 BauGB und §§ 18,19 und 20 BauNVO.

7.1 Gebäudehöhen

Die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhen der Verkehrsflächen auf der Eingangsseite der Gebäude in der Mitte des Hauszuganges (Eingangstür)

7.2 In den Wohngebieten ist eine maximale Sockelhöhe von 0,6m zulässig.

7.3 In den Wohngebieten ist eine maximale Drempelhöhe von 0,6m zulässig.

7.4 Im Wohngebiet Nr. 9 sind Garagen- mit Satteldach oder Pultdach - bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 6m zulässig.

7.5 Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl werden die Garagengeschosse nicht angerechnet.

7.6 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl für die Gewerbegebiete sind Überschreitungen zulässig, wenn diese aus den Versiegelungsforderungen des Sanierungsvertrages mit dem Kreis Mettmann stammen. Diese Überschreitungen dürfen sich jedoch nur auf befestigte Außenanlagen, Parkplätze, Zufahrten etc. beziehen, und nicht auf die Grundfläche der Geschosse.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Doppelhaushälften in Form und Maß mit gemeinsamer Bautiefe, First-, Trauf- und Sockelhöhen auszuführen.

2. Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der Doppelhaushälften mit gemeinsamer Material- und Farbgebung auszuführen.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachgauben dürfen nicht im oberen Viertel der Dachflächen liegen. Dachaufbauten und Gauben dürfen in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Bei Doppelhäusern ist die Dachgestaltung der Doppelhaushälften in Form und Farbe gleich auszuführen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bezogen auf das Doppelhaus symetrisch anzuordnen.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter sind in den Wohngebieten bis zu einer Höhe von max. 1.50 m und in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von max. 2.0 m in Verbindung mit Hecken zulässig.

5. Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind zu öffentlichen Flächen und angrenzenden Nachbargrundstücken hin durch eine Hecke aus heimischen Gehölzen oder Sichtschutzwände aus Holz abzuschirmen.

6. Werbeanlagen

6.1 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Betriebe hinweisen.

6.2 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Suchverkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen oder als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

6.3 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. die Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.

6.4 Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Einzelbuchstaben und Signets sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

7. Abgrabungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V. mit § 9 (3) Bau O NRW

Abgrabungen innerhalb der Wohngebiete sind, ausgenommen bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und Tiefgaragenabfahrten, unzulässig.

HINWEISE

1. Zur Sicherung der erforderlichen Sanierung der Altlast wird auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH und dem Kreis Mettmann, Untere Wasserbehörde, hingewiesen.

2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich der Deutschen Telekom AG, Techniknlederlassung Postfach 101004, 40001 Düsseldorf bzw. dem späteren Netzbetreiber angezeigt werden.

3. Mindestens 1 Woche vor Baubeginn bzw. Bauvorbreitungsmaßnahmen -Erdarbeiten- ist der Kampfmittelräumsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren. Vor grösseren Bohrungen -z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70-max. 120 mm Durchmesser) 99f mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu erstellen und anschließend mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Im Bereich des ehemaligen Schützengrabens ist ggf. eine Überprüfung des Gebäudes mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Zur Durchführung dieser Maßnahmen durch den Kampfmittelräumdienstes sind die Teilflächen bauseits bis auf den gewachsenen Boden abzuschieben.

4. Bei Vergabe der Kanalisation- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutz - DSchG) vom 11. März 1980 (GU NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GU NW S. 366), der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath Telefon 02206 / 80039, Fax 02206 / 80517 unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Zu diesem Bebauungsplan gehören:

5.1 Begründung mit Abstandliste 1998

5.2 der Vertrag zur Sanierung der Altlasten

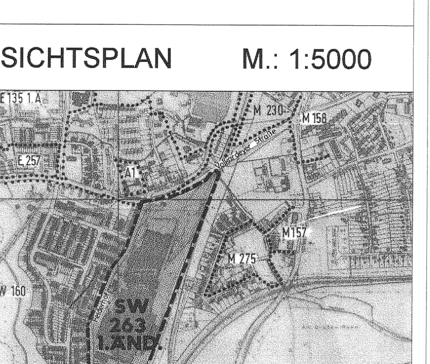
5.3 Verkehrsuntersuchung der Waning Consult GmbH

5.4 Schallimmissionsgutachten des Büros Graner + Partner

5.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros Berndt Hoffmann

5.6 Erschließungsplanung des Büros Emig

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:5000



STADT RATINGEN

Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

BEBAUUNGSPLAN SW 263, 1.Änderung

- Volkardeyer Str:/ Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg / Niederbeckweg / Felderhof -

Gemarkung : Ratingen	Flur : 56, 57	Geplant : PLANUNGSGRUPPE B ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER HEERDTER SANDBERG 30 40549 DUESSELDORF TEL.: 0211 / 954 900 FAX : 0211 / 9549 0-15
0 10 20 30 40 50 60m	Stand : März 2001	
Maßstab 1 : 500	Planungsgrundlage : Dr. Brauer & Glunz	