Ansicht Brunostraße

Ansicht Synagogengasse

Ansicht Marktplatz

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

1.1 In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
- Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

1.2 Im Kerngebiet MK2 sind im Erdgeschoss betriebsgebundene und sonstige Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.3 Im Kerngebiet MK1 sind in den Erdgeschossen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.4 In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen allgemein zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.5 Es sind im Vorhabenbereich (festgesetztes Kerngebiet MK1) ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

2.1 Die sich unmittelbar gegenüberliegenden Wände der Gebäude Marktplatz 19 / 20 im MK1 und das Hinterhaus Bechemer Straße 5 im MK2 dürfen bis zu einer Höhe von 62,24 m über NHN keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen. Ausnahmsweise können nicht zu öffnende Fenster oder Türen zugelassen werden, wenn diese den Brandschutzvorgaben entsprechen und blickdicht sind (z.B. satinierte Fenster).
Die vier westlichen Fenster im Untergeschoss des Gebäudes Marktplatz 19 / 20 sind so auszuführen, dass sie nicht zu öffnen und blickdicht sind.

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

3.1 Im westlichen Bereich der Synagogengasse können für die Gebäudeteile im MK1, für die eine maximale Wandhöhe festgesetzt ist, und für die diesen Gebäudeteilen zugewandten Gebäudeteile im MK2 die erforderlichen Abstandflächen unterschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Abstandsflächen noch innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liegen. Diese Abstandsflächen angrenzender und gegenüberliegender Gebäudeteile können sich somit auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche überdecken.

4 Tiefgaragenzufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich in den in der Plankarte festgesetzten Bereichen zulässig.

5 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.1 Von den Festsetzungen der Satzung der Stadt Ratingen über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslagen im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt (ORS 622-00) sind nur die, aus den, dem Plan beigefügten Fassadenansichten hervorgehenden und in der Begründung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert erläuterten Abweichungen zulässig.

*5.2 Regelungen zur Fassadenbeleuchtung
Fassadenbeleuchtung ist nur an historischen Gebäuden aus dem Zeitraum vor 1915 zulässig. Ausnahmsweise können Fassaden, die den ursprünglich historischen Gebäuden an dem jeweiligen Standort nachempfunden sind zusätzlich beleuchtet werden.
Die Art der Beleuchtung ist für die Passanten und für die im Kerngebiet vorhandene Wohnbebauung blendfrei auszuführen.
Es dürfen nur abgeschirmte bzw. verdeckt angebrachte Leuchten eingesetzt werden, d.h. es wird nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt.
Es darf nur Licht mit geringem Blauanteil genutzt werden (Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 K).
Bei kontinuierlicher Beleuchtung muss die Lichtmenge zwischen 23:00 und 5:30 um 50% reduziert werden.
Eine Wechselschaltung in Farbe, Richtung oder Muster ist unzulässig.
Die für die Beleuchtung der Fassade zulässigen Leuchten sind vor dem Gebäude in Bodenhülsen barrierefrei anzubringen. Alternativ können unmittelbar unterhalb der Traufe LED-Leuchten in linearer Formgebung (sogenannte Downlights) angebracht werden.
Hinweis: Gemäß § 9 DSchG NRW ist bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung grundsätzlich die Beleuchtung der Fassaden mit der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.*

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.2 Gestaltungssatzung
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der von der Stadt Ratingen am 05.10.2011 aufgestellten Satzung über die „Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslage im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt".

7 Hinweise

7.1 Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören:
- eine Begründung
- eine Artenschutzprüfung („Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren Markt 17-20 Ratingen, Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, September 2013)

7.2 Umgang mit Bodendenkmälern
Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2015) nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7.3 Kampfmittel
Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2015) nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf" des Kampfmitteläumdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

7.4 Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

7.5 Löschwasser
Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in wieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1551).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90 -)1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land NW (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt, GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, SGV. NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen, FNA - Fundstellennachweis A

Entwurf

Ratingen, den März 2015

Bearbeitet:
Matjeka, bms Stadtplanung, Bochum
Löhr, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Siegel

gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister
gez. Kral (Kral) Techn. Beigeordneter
(Rautenberg) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990

Ratingen, den 13.04.2015

Siegel

gez. Dr.-Ing. H. Brauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 12.05.2015 gemäß § 13a in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.06.2015 im Amtsblatt Nr. 11/2015 der Stadt Ratingen.

Siegel

Ratingen, den 11.01.2016
gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB ist am ..... im Amtblatt der Stadt Ratingen Nr. ..... bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am ..... statt.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 12.05.2015 die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes nach § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.06.2015 im Amtsblatt Nr. 11/2015 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung vom 22.06.2015 bis einschließlich 31.07.2015 öffentliche ausgelegen.

Siegel

Ratingen, den 11.01.2016
gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am ..... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Ratingen hat der geänderte Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentliche ausgelegen.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am ..... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2015 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW einschließlich der in *BLAU* eingetragenen Änderungen auf Grund der eingeschränkten Beteiligung als Satzung beschlossen.

Siegel

gez. Pesch

Ratingen, den 14.01.2016
(Pesch) Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung am 22.01.2016 im Amtsblatt Nr. 01/2016 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Siegel

gez. Pesch

Ratingen, den 27.01.2016
(Pesch) Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 (2) BauGB durchgeführt.
Die Änderungen (in *BLAU* eingetragen) wurden der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.10.2015 zur Stellungnahme vorgelegt.

Siegel

gez. Pesch

Ratingen, den 12.01.2016
(Pesch) Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Böschung
- Zaun
- Mauer
- Hecke
- Gebäude
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Gehölze
- Baum

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 16-20 BauNVO)

MK	Kerngebiet (MK)
1,0	Grundflächenzahl
(3,0)	Geschossflächenzahl (z.B.)
III	maximale Zahl der Vollgeschosse (z.B.)
WH 68,95	maximale Wandhöhe über NHN (z.B.) (mit Bestimmung der Wand)
FH 76,95	maximale Firsthöhe über NHN (z.B.)
TH 71,65	maximale Traufhöhe über NHN (z.B.)

Hinweis:
Die verwendeten amtlichen Höhenpunkte unterscheiden sich in NN ca. um -2,6 cm gegenüber NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
im EG	Baugrenze im Erdgeschoss

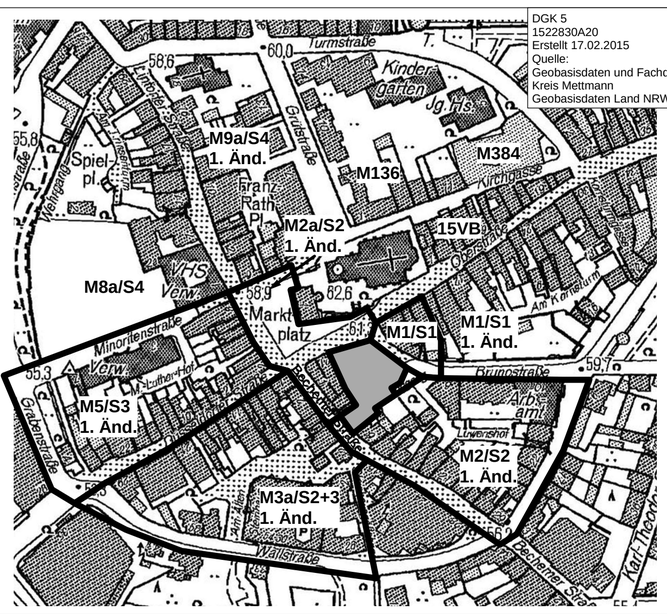
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
- Fußgängerzone
- TGA Einfahrtbereich Tiefgarage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Übersichtsplan M 1:2500



Grenze der benachbarten Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Stadtplanung - 61.12 -

Stadtplanung - 61.12 -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 390
"Marktplatz / Brunostraße / Synagogengasse"

Druck 30.10.2015