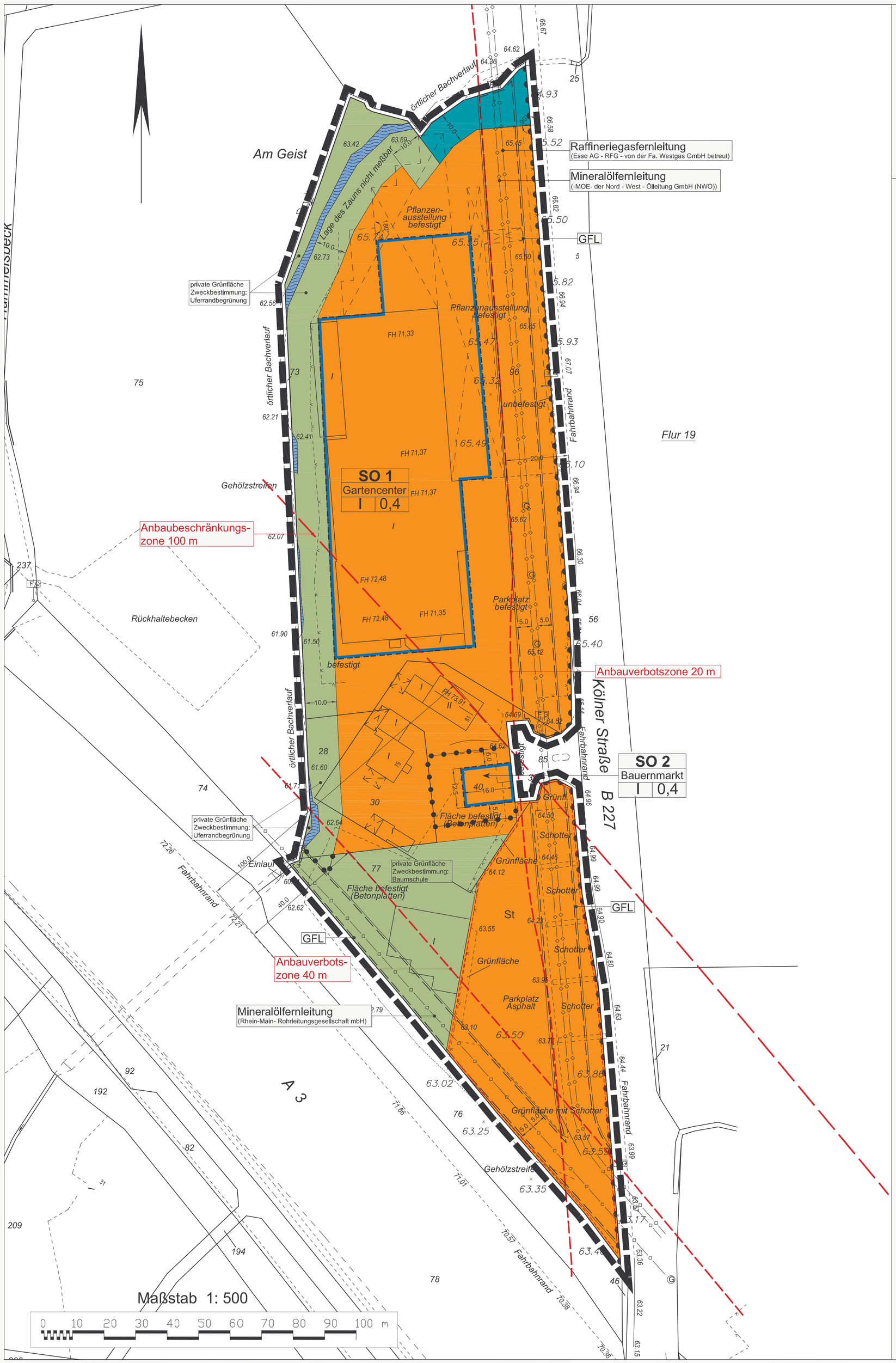


Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Geländehöhe
- Mauer und Angabe der Stärke
- Zaun

Planung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO Sondergebiet

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

- Baugrenze

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

- SO Art der baulichen Nutzung
- (,0 Gartencenter) Zweckbestimmung
- I Angabe der Vollgeschosse
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- GFL Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Anbauverbotszone 20 m/ 40m
- Anbaubeschränkungszone 100 m

Hinweis

- Wasserflächen

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
4. Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV NRW S. 272 / 975).

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) „Gartencenter"

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 1 sind folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Betriebsgebäude inkl. Gewächshausflächen,
- Verwaltungs- und Büroräume, Ruhe-, Pause- bzw. Sozialräume etc., sofern sie mit dem zulässigen Gartencenter in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen,
- Verkaufsflächen außerhalb von Gewächshäusern für Containerware (z. B. Pflanzen der Saison, Stauden, Koniferen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartencenter zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nebenanlagen sowie
- Mitarbeiter- und Besucherstellplätze zugunsten der Sondergebiete 1 und 2.

1.2 Sondergebiet 2 (SO 2) „Bauernmarkt"

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pavillon zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit einer maximalen Grundfläche von 200 m²,
- Verwaltungs- und Büroräume, Ruhe-, Pause- bzw. Sozialräume etc., sofern sie mit dem zulässigen Verkaufspavillon in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen,
- Nebenanlagen sowie
- Mitarbeiter- und Besucherstellplätze zugunsten der Sondergebiete 1 und 2.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in den Sondergebieten 1 und 2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen bzw. durch notwendige Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Private Grünfläche – Baumschule

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumschule ist der erwerbsmäßige Anbau für Bäume, Sträucher, Rosen (Ziergehölze), Obstgehölze, Forstpflanzen etc. zulässig. Eine Kultivierung der Ware in Containern ist zulässig.

3.2 Private Grünfläche – Uferrandbegrünung

Die Gehölzbestände (Bäume und Sträucher) entlang des Kokeschbachs sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind bei Verlust zu ersetzen. Der bestehende natürliche Verlauf des Kokeschbachs ist zu erhalten.

4 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

4.1 Einfriedungen

In den Sondergebieten 1 und 2 sind als Einfriedungen nur Zäune aus transparenter Bauart (z. B. Maschendrahtzaun, Metallgitter, etc.) sowie Hecken zulässig. Ihre Höhe darf 2,0 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

4.2 Werbeanlagen

4.2.1 In den Sondergebieten 1 und 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Werbeanlagen sind unter Punkt 4.2.3 geregelt.

4.2.2 In den Sondergebieten 1 und 2 haben sich Werbeanlagen dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets die angegebenen Höhen um 0,50 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 10,0 m nicht überschreiten.

4.2.3 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind in den Sondergebieten 1 und 2 nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) inner-halb der **Lärmschutzzone C** 62 - 67 dB(A) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.
2. **Werbeanlagen** gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone / 40-m-Zone, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der B 227 / A 3** nicht zulässig.
3. Innerhalb der 20-m-Zone / 40 m -Zone der **B 227 / A 3**, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, bedürfen **bauliche Anlagen** außerhalb und innerhalb der Baugrenzen der Einzelprüfung und Entscheidung der Straßenbauverwaltung.
4. **Entlang der B 227** dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren **Ein- und Ausfahrten** im Sinne des § 20 Straßenwegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) hergestellt werden.

Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und -befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erd-geschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
2. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
3. Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zu-ständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.
4. Zum **Schutz vor Waldbränden** sind die in den §§ 46 (genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer) Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten.
5. Das Plangebiet liegt im **Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf**. Die zu-stimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen -wie Kräne etc. beträgt 124,0 m ü. NHN.
6. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
   - eine Begründung.

Entwurf

Ratingen,
Bearbeitet: Multhaupt

i.A.

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linder Straße 31 · 50969 Köln
Tel. 3726101/01/02 · Fax 4103115

(Birkenkamp) Bürgermeister | (Pesch) 1. Belgeordneter | (Hölzle) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 08.02.2011) sowie eines Feldvergleiches (Stand 04.07.2011).
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen planung geometrisch eindeutig ist

Düsseldorf, den

Vermessungsbüro Liskes

Aufstellung

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses erfolgte am
im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen.

Ratingen, den

(Birkenkamp)
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den

(Birkenkamp)
Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

(Birkenkamp)
Bürgermeister

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

(Birkenkamp)
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

(Birkenkamp)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den

(Birkenkamp)
Bürgermeister

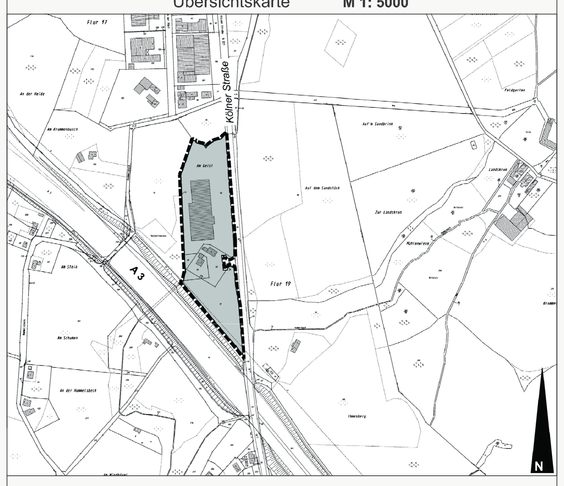
Inkrafttreten

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

Ratingen, den

(Birkenkamp)
Bürgermeister

Übersichtskarte M 1: 5000



Mit Genehmigung des Kreises Mettmann vom 19.03.2001 Kontroll-Nr.L16/01

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

B 241, 1. Änderung

"Kölner Straße / Kokeschbach"

Gemarkung: Breitscheid | Flur: 19