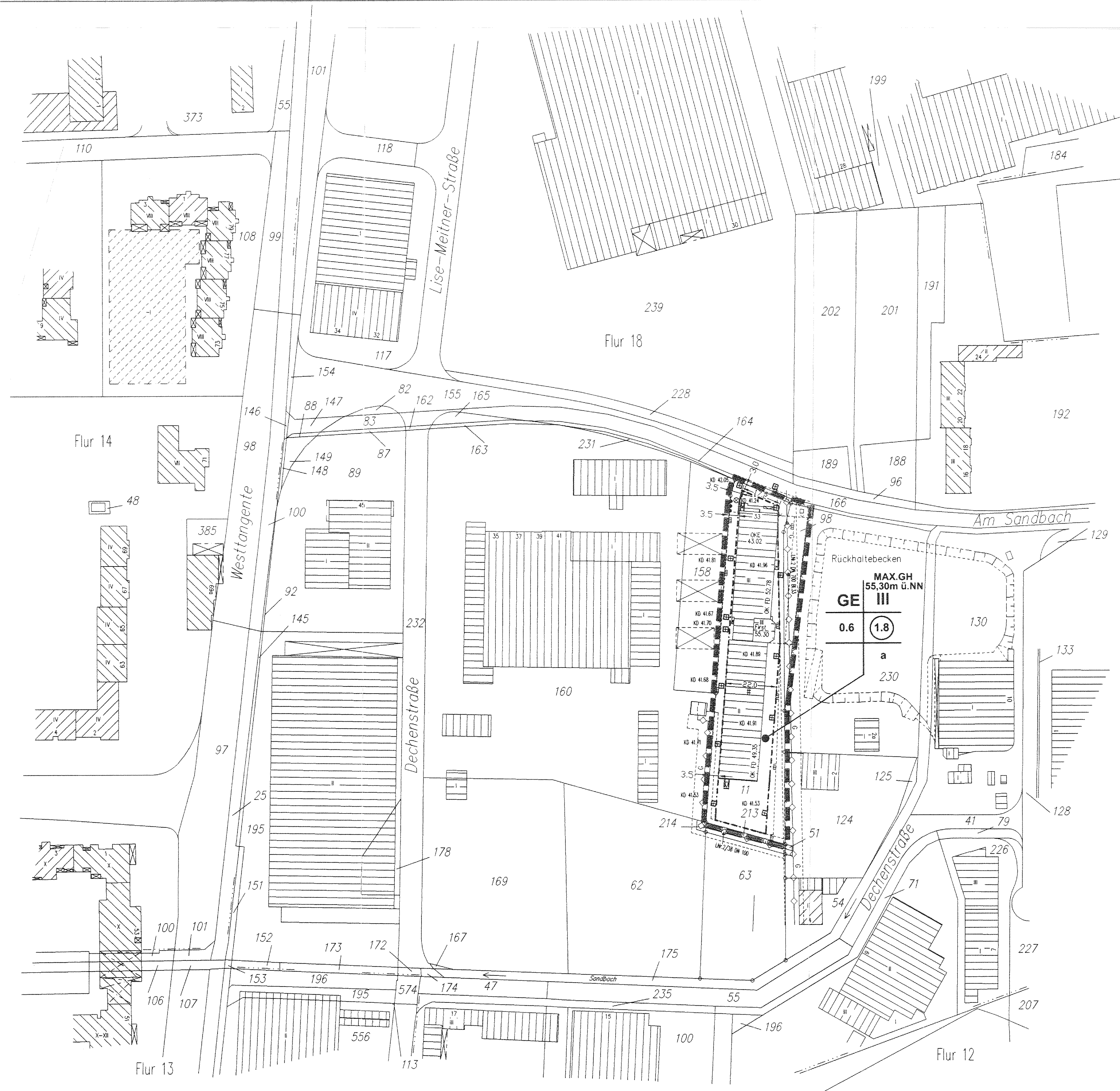




Katastersignaturen

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
	GRENZPUNKT
	FLURSTÜCKSNUMMER
	ZAUN
	GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
	BÖSCHUNG
	MAUER
	GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
	KANALDECKEL mit HOHE (hier: 42.05 m ü.N.N.)
	KABELKASTEN
	KABELSCHACHT
	LATERNE
	BAUM
	GULLY
	GASSCHIEBER
	HYDRANT UNTERIRDISCH
	ÜBERDACHUNG
	WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
	GESCHOSSZAHL

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).
- 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

Planzeichenerklärung

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 u. 16 BauNVO

GE	GEWERBEGEBIET
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
1,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
max GH	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE Ü.N.N. (hier: 55,30 m ü.N.N.)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄß § 22 Abs. 4 BauGB MIT GEBÄUDE-LÄNGE VON MEHR ALS 50m BEI EINHALTUNG DER ABSTAND-FLÄCHEN ZU DEN NACHBARGRENZEN.
III	ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL

Baugrenzen

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

BAUGRENZE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß (§9(6) BauGB)

	GASFERNLEITUNG
	8,0 m Schutzstreifen
	(4,0 m beiderseits der Leitungssachsen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Absatz 1 BauGB und BauNVO
- Gemäß §1 Absätze 4, 5 und 9 in Verbindung mit §8 BauNVO sind genehmigungs-pflichtige Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz unzulässig.
- Gemäß §1 Absätze 4, 5 und 9 in Verbindung mit §8 BauNVO sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V, die einen Abstand von mehr als 200m zu Wohnge-bieten benötigen sowie Betriebe und Anlagen mit einem ähnlichen Immissionsgrad wie sie in der Abstandsliste 1998 unter den laufenden Nummern 1 bis 153 aufgeführt sind unzulässig.
- Gemäß § 31 Absatz 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ein-em ähnlichen Emissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse -mit höherem Abstandsfordernis- zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallabstrahlung, einschließ-lich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück, einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags L'WA max. 70 dB(A) und nachts L'WA max. 57 dB(A) nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der Schallleistungspegel ist die Grundstücksfläche heranzuziehen. Die festgesetzten flächenbezogenen Schall-leistungspegel können im Einzelfall überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten -z.B. Lärminderung durch Abschirmung-eine freie Schallabstrahlung behindert wird. In diesem Fall ist der Nachweis des aus-reichenden Schallschutzes als Schallprognose nach TA Lärm zu erbringen. Als Im-missionsorte sind hierbei die nächstgelegene Wohnbebauung und zusätzlich das All-gemeine Wohngebiet an der Westtangente zu berücksichtigen. Diese Schallemissio-nen beziehen sich auf eine Flächen-schallquelle 2m Meter über dem vorhandenen Gelände. Gemäß §1 Absätze 4, 5 und 9 in Verbindung mit §8 BauNVO sind Betriebe die die vorgenannten Schallleistungspegel nicht einhalten unzulässig.
- Gemäß §1 Absätze 5 und 9 in Verbindung mit §8 BauNVO sind Einzelhandelsbetrie-be und sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkaufen unzulässig.
- Gemäß §1 Absätze 5 und 9 in Verbindung mit §8 BauNVO sind Möbel- und Kraftfahr-zeughandelsbetriebe, soweit sie nicht den Regelungen des § 11 (3) BauNVO entge-genstehen, ausnahmsweise zulässig.
- Gemäß §12 und §21a BauNVO ist die Anlage von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 25 BauGB ist bei der Anlage von Stellplätzen mindestens je angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 25cm -gemessen in 1m Höhe- in einem Pflanzbeet bzw. in einer Baumscheibe von mindestens 4 qm unversiegelter Fläche zu pflanzen.

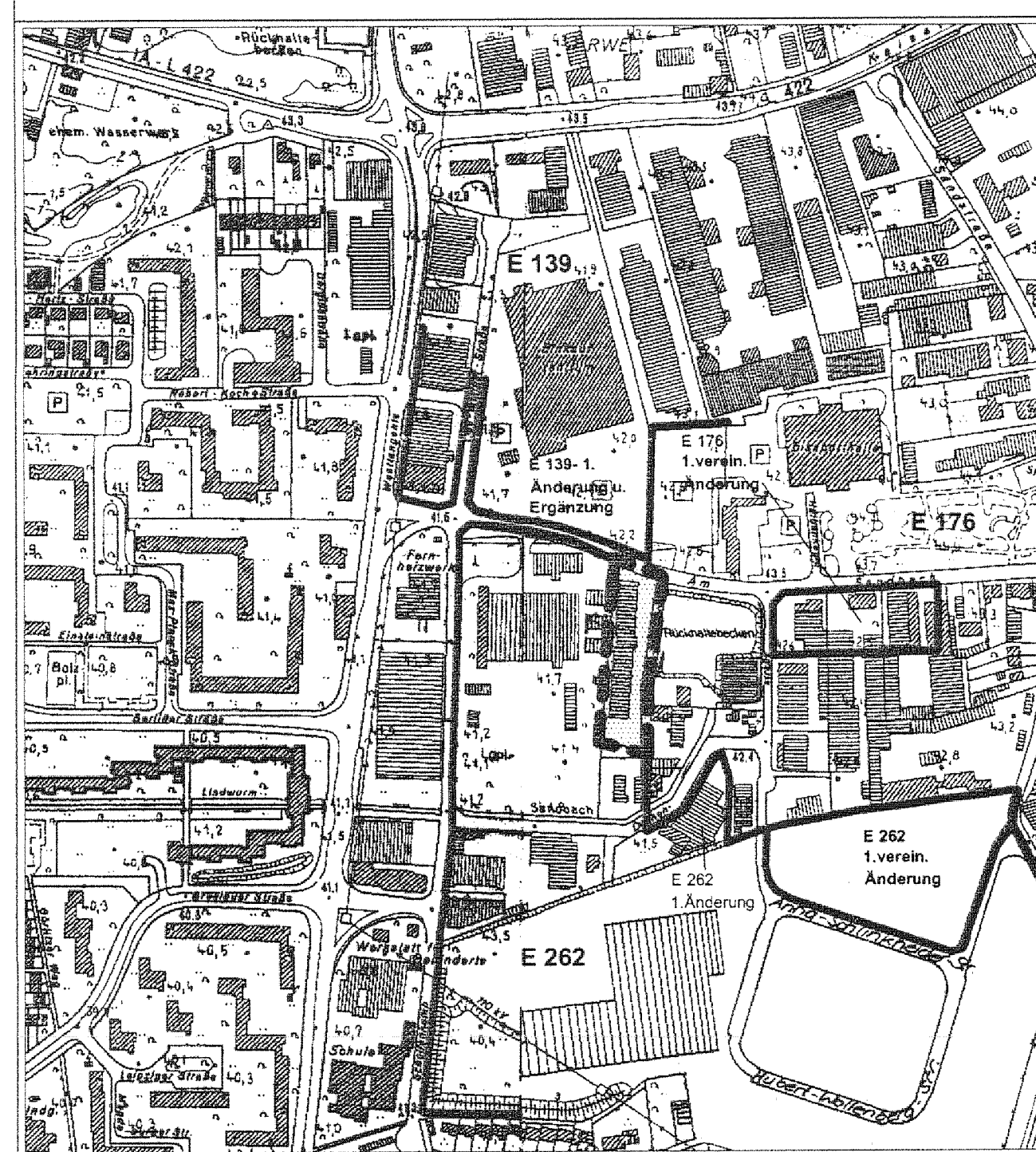
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS 6 BAUGB

- Innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Gasleitung ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig. Vor Beginn einer Bebauung sind Abstände zu Leitungen örtlich zu überprüfen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wasserwerke Ratingen. Neben dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Genehmigung nach der jeweils gültigen Wasserschutzordnung bei der Kreisverwaltung Mettmann -Untere Wasserbehörde- einzuholen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km - Radius des Flughafen Düsseldorf, in dem die zustimmungsfreie Gebäudehöhe für diesen Bereich 81 m über NN beträgt.

III. HINWEISE

- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung,
 - die Abstandsliste 1998
 - ein Schallgutachten.
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archaische Bodenfund- und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S.226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unmittelbar zu melden.
- Vor Abräumarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Beginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

Bebauungsplan E 262 2. Änderung Am Sandbach

Gemarkung: Ratingen	Flur: 18	Geplant: Hart, Amt 61
Stand: Juli 2003	Gezeichnet: ObV Dr. Brauer & Glunz	
Maßstab: 1: 1000	Plangrundlage: Flurkarte	

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt 61.3

Ratingen, den Juni 2003

Bearbeitet: Hart, Amt 61; ObV Dr. Brauer und Glunz

Der Bürgermeister Dezernent Amtsleiter

SIEGEL

gez. Diedrich gez. Dr. Ulf R. Netzel gez. Hölzle

(Diedrich) (Dr. Netzel) (Hölzle)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 24.07.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 01.08.03 bis einschließlich 30.09.2004 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 30.09.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand Juni 2003) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches vom Juli 2003. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Ratingen, den 04.08.2003 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ObV Dr. Ing. Glunz

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 24.07.2003 die erneute öffentliche Auslegung der eingeschränkten Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom 24.07.2003 zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den 24.07.2003 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Änderung

Der Rat der Stadt hat am 24.07.2003 die Änderung des Bebauungsplanes E 262 "Kreuzerkamp" (Scheitkamp) Bahnlinie Düsseldorf-Lintorf-Duisburg beschlossen.

Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 24.07.2003 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 01.08.03 bis einschließlich 30.09.2004 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 30.09.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB ist am 24.07.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Anhörung fand am 24.07.2003 statt.

Ratingen, den 24.07.2003 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01.04.2004 den Bebauungsplan E 262 2. Änderung -Am Sandbach- gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 01.04.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Vereinfachte Änderung

Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2003 bis 24.07.2003 eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer, sowie der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ratingen, den 24.07.2003 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 15.09.2004 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 15.09.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich)