

Textliche Festsetzungen E 262, 4. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1.1. Gliederung des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend des Anhangs 1 (Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007) unter der laufenden Nummer (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI (Ifd. Nr. 1-199) der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig:

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Gewerbegebiet auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161-199) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.1.2. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) (Die Sortimentsliste gehört als Anhang zur Begründung.) Kfz-Betriebe einschließlich Kfz-Zubehörhandel sind ausnahmsweise zulässig.
- Herstellereigene Einzelhandelsgeschäften mit Verkauf an Endverbraucher (Werksverkauf)
- Logistikbetriebe, Speditionen und Großlager
- ebenerdige Anlagen für gewerbliche Parkplatzbetriebe
- Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe.

1.1.3. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

Maßgeblich für die in der Planzeichnung im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 52,00 m über Normal Null (NN) ist die Gebäudeoberkante (höchster Punkt des Gebäudes).

Eine Überschreitung bis zu 2,0 m der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenanlagen etc. ist ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Gewerbegebiet ist eine Gebäudelänge von mehr als 50,0 m (abweichende Bauweise) bei Einhaltung des erforderlichen seitlichen Gebäudeabstands gem. § 6 BauO NRW zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 25b BauGB

Die Bepflanzung innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.1. Im Gewerbegebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die für die innerhalb des Plangebietes wirtschaftenden Betriebe werben.

5.2. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen auf Dächern, Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung und Werbeanlagen mit nicht abgedeckten Lichtquellen unzulässig.

5.3. Werbeanlagen an Gebäuden haben sich diesen maßstäblich unterzuordnen.

5.4. Stellplatzanlagen innerhalb des Gewerbegebiets sind entsprechend folgender Vorgaben zu begrünen:

Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen (je angefangene zehn Stellplätze ein Baum mit Stammmindestumfang von 18 - 20 cm). Zum Schutz der Bäume sind mindestens 6 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 m³ anzulegen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden zu schützen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ratingen-Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH (Wasserwerksbetreiber). Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.2003 sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.
2. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG innerhalb des 6 km-Radius um den Bezugspunkt des Flughafens Düsseldorf. Die Zustimmungsfreie Höhe im Bau-schutzbereich liegt bei 81,00m ü.NN.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine **Begründung**
 - die **Abstandsliste** gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007
 - die **Sortimentsliste** für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“), (Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Oktober 2014)
 - eine **Artenschutzprüfung** (ASP) Stufe I (Kuhlmann & Stucht GbR, Juli 2016)
2. Bei Bau- oder Abrissanträgen ist eine **Artenschutzprüfung** zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.
3. Hinweise auf das Vorhandensein von **Bodendenkmälern** liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
4. Im Verfahrensbereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von **Kampfmitteln**. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem dieser Begründung beiliegenden „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.
5. Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren innerhalb der **Altlastenverdachtsfläche** ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.
6. Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende **Löschwassermenge** nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu

prüfen, in wie weit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.