



### Zeichenerklärung

**Vermessungsgrundlagen**

---	Kreisgrenze (Stadtgrenze)	▨	Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.
---	Gemarkungsgrenze	▨	Wirtschafts-u. Industriegeb.
---	Flurgrenze	▨	Akade, offene Halle, Durchfahrt
---	Flurstücksgrenze	▨	Trigonometrischer Punkt
---	Grenze des Baugrundstückes	▨	Polygonpunkt
---	Gebäudeumrisslinie	▨	Grenzpunkte
---	Nutzungsgrenze, Borkante	▨	Geländehöhe
---	Eisenbahnschienen mit Weiche	▨	Baum
---	Oberirdische Leitung Starkstrom	▨	Mauer und Angabe der Stärke
---	Stromleitung	▨	Zaun
---	Unterirdische Leitung Wasser	▨	Hecke
---	Wasserleitung	▨	
---	Wasserstoffgas	▨	
---	Strom	▨	

### Planung:

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete, (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2)

**GEe** Gewerbegebiete, eingeschrankt (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1)

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

**D** Doppelhaus  
**E** Einzelhaus  
**I** Einzel-/Doppelhaus  
**a** abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3)

**Baugrenze**

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

**WA 1** Art der baulichen Nutzung  
GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschosshöhe  
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise  
Dachneigung  
28° - 45°  
GH max. = 0,0K E-Strabe

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
**Einbahn**  
**Einbahnbereich**

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Private Grünflächen**  
**Flächen für Wald**  
**Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)**  
**Flächen für Wald**

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern**  
**Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes**  
**Lämpelbereich V**

#### Sonstige Planzeichen

**Mit Geh- Fahr- und Leitungsnetzen zu belastende Flächen zugunsten Anlieger und Versorgungsträger**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes**  
**Lämpelbereich V**

### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV-NRW. S. 256), zuletzt geändert am 28.10.2008 (GV-NRW. S. 64).

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO**

**1.1 Gliederung der Gewerbegebiete (GEe 1 - GEe 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO))**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GEe 1 - GEe 3 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 der Abstandsliste 2007 unter der laufenden Nummer (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VII (Bd. Nr. 1 - 212) des Anhang 1 des Abstandsverzeichnisses des MfRL 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

**Ausnahmsweise zulässig:**

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Bd. Nr. 200 - 212) 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.

- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

**1.2.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden** unzulässig.

**1.2.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen **Schank- und Speisewirtschaften** unzulässig.

**1.2.3** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen **Taxistaxien** unzulässig.

**1.2.4** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind Betriebe des **Beherbergungsgewerbes** unzulässig.

**1.2.5** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind **Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Getreide- und Getreideerzeugnissen**, sowie nicht **zentrifugierbarem Sortiermaschin** entsprechend der Sortiermaschine für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) unzulässig. Die Sortiermaschine gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

**1.2.6** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 ist die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher (**Werkverkauf**) unzulässig.

**1.2.7** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen **Borstle- bzw. borstenartige Betriebe** unzulässig.

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO**

**1.3.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**1.3.2** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsgaststätten.

- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

**2.1** Die maximale **Gebäudehöhe** in den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 auf maximal 9,0 m ü. Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße festgelegt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßennachse, angegeben in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

**2.2** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 dürfen **untergeordnete Dachaufbauten** für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 sind Gebäudestüben von über 50,0 m (**abweichende Bauweise**) zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- Überbaubare Grundstückefläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Baugebieten (GEe 1 - GEe 3, WA 1 - WA 8) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Teile von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.

- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschadmission von Außenbereichen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugelände	Seiten	Lämpelbereich	Mittigeblicher Außenbereich	erf. R <sub>w</sub> , res des Außenbereichs in dB(A)	erf. R <sub>w</sub> , res des Wohnraums in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	allgemein	IV	66-70	40	35
WA 2, 4	entlang V	Rehhecke	71-75	45	40
WA 4, 5	entlang V	Krummenweger Straße	71-75	45	40
WA 6 - 8	V		71-75	45	40
Gewerbegebiet	allgemein	IV	66-70	40	35
GEe 1, 3	V		71-75	45	40
GEe 2	entlang V	Krummenweger Straße	71-75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

**5.2** Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schließen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher / Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 20, 25a) und b) BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

**6.1 Pflanzenangebot für Bäume und Sträucher**

In dem gegliederten Gewerbegebiet GEe 2 ist die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Fläche als gebäude- und vegetationsnahe Fläche mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen anzulegen. Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher/Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.

**6.2 Pflanzenbindung für Bäume und Sträucher**

Die nord-östlich des eingeschrankten Gewerbegebietes GEe 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltende, mit Gehölzen bestockte Fläche ist zu pflegen und bei Abgang durch neue Anpflanzungen zu ergänzen.

- Dachbegrenzung von Gebäuden**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind 60% der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Wenn Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern vorgesehen werden, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung in gleichem Umfang reduziert werden. Verfügt ein Gewerbe über betriebsbedingte Notwendigkeit keine Dachbegrünung, kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- Pflanzenangebot für die Fassadenbegrünung**

In den Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind fensterlose **Außenwände** und die Flächen geschlossener Zellen von Außenwänden mit einer Länge von mehr 10,0 m mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Weymouthsfeigen) zu begrünen.
- Pflanzenangebot zur Begrünung von Stellplätzen**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen je angefangene 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen. Der Stammeschutz (z. B. Pöler, Stammeschutzegel etc.) und Wurzelchutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost etc.) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6,0 qm nicht unterschreiten und ist mit hierfür geeigneten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

**1.2.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden** unzulässig.

**1.2.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen **Schank- und Speisewirtschaften** unzulässig.

**1.2.3** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen **Taxistaxien** unzulässig.

**1.2.4** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind Betriebe des **Beherbergungsgewerbes** unzulässig.

**1.2.5** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind **Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Getreide- und Getreideerzeugnissen**, sowie nicht **zentrifugierbarem Sortiermaschin** entsprechend der Sortiermaschine für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) unzulässig. Die Sortiermaschine gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

**1.2.6** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 ist die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher (**Werkverkauf**) unzulässig.

**1.2.7** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen **Borstle- bzw. borstenartige Betriebe** unzulässig.

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO**

**1.3.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**1.3.2** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsgaststätten.

- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

**2.1** Die maximale **Gebäudehöhe** in den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 auf maximal 9,0 m ü. Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße festgelegt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßennachse, angegeben in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

**2.2** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 dürfen **untergeordnete Dachaufbauten** für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 sind Gebäudestüben von über 50,0 m (**abweichende Bauweise**) zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

- Überbaubare Grundstückefläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Baugebieten (GEe 1 - GEe 3, WA 1 - WA 8) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Teile von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschadmission von Außenbereichen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugelände	Seiten	Lämpelbereich	Mittigeblicher Außenbereich	erf. R <sub>w</sub> , res des Außenbereichs in dB(A)	erf. R <sub>w</sub> , res des Wohnraums in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	allgemein	IV	66-70	40	35
WA 2, 4	entlang V	Rehhecke	71-75	45	40
WA 4, 5	entlang V	Krummenweger Straße	71-75	45	40
WA 6 - 8	V		71-75	45	40
Gewerbegebiet	allgemein	IV	66-70	40	35
GEe 1, 3	V		71-75	45	40
GEe 2	entlang V	Krummenweger Straße	71-75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

**5.2** Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schließen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher / Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 20, 25a) und b) BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

**6.1 Pflanzenangebot für Bäume und Sträucher**

In dem gegliederten Gewerbegebiet GEe 2 ist die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Fläche als gebäude- und vegetationsnahe Fläche mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen anzulegen. Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher / Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.

**6.2 Pflanzenbindung für Bäume und Sträucher**

Die nord-östlich des eingeschrankten Gewerbegebietes GEe 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltende, mit Gehölzen bestockte Fläche ist zu pflegen und bei Abgang durch neue Anpflanzungen zu ergänzen.

- Dachbegrenzung von Gebäuden**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind 60% der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Wenn Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern vorgesehen werden, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung in gleichem Umfang reduziert werden. Verfügt ein Gewerbe über betriebsbedingte Notwendigkeit keine Dachbegrünung, kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- Pflanzenangebot für die Fassadenbegrünung**

In den Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind fensterlose **Außenwände** und die Flächen geschlossener Zellen von Außenwänden mit einer Länge von mehr 10,0 m mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Weymouthsfeigen) zu begrünen.
- Pflanzenangebot zur Begrünung von Stellplätzen**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen je angefangene 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen. Der Stammeschutz (z. B. Pöler, Stammeschutzegel etc.) und Wurzelchutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost etc.) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6,0 qm nicht unterschreiten und ist mit hierfür geeigneten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

**1.2.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden** unzulässig.

**1.2.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen **Schank- und Speisewirtschaften** unzulässig.

**1.2.3** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen **Taxistaxien** unzulässig.

**1.2.4** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind Betriebe des **Beherbergungsgewerbes** unzulässig.

**1.2.5** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind **Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Getreide- und Getreideerzeugnissen**, sowie nicht **zentrifugierbarem Sortiermaschin** entsprechend der Sortiermaschine für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) unzulässig. Die Sortiermaschine gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

**1.2.6** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 ist die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher (**Werkverkauf**) unzulässig.

**1.2.7** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen **Borstle- bzw. borstenartige Betriebe** unzulässig.

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO**

**1.3.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**1.3.2** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsgaststätten.

- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

**2.1** Die maximale **Gebäudehöhe** in den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 auf maximal 9,0 m ü. Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße festgelegt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßennachse, angegeben in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

**2.2** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 dürfen **untergeordnete Dachaufbauten** für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 sind Gebäudestüben von über 50,0 m (**abweichende Bauweise**) zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

- Überbaubare Grundstückefläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Baugebieten (GEe 1 - GEe 3, WA 1 - WA 8) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Teile von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschadmission von Außenbereichen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugelände	Seiten	Lämpelbereich	Mittigeblicher Außenbereich	erf. R <sub>w</sub> , res des Außenbereichs in dB(A)	erf. R <sub>w</sub> , res des Wohnraums in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	allgemein	IV	66-70	40	35
WA 2, 4	entlang V	Rehhecke	71-75	45	40
WA 4, 5	entlang V	Krummenweger Straße	71-75	45	40
WA 6 - 8	V		71-75	45	40
Gewerbegebiet	allgemein	IV	66-70	40	35
GEe 1, 3	V		71-75	45	40
GEe 2	entlang V	Krummenweger Straße	71-75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

**5.2** Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schließen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher / Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 20, 25a) und b) BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

**6.1 Pflanzenangebot für Bäume und Sträucher**

In dem gegliederten Gewerbegebiet GEe 2 ist die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Fläche als gebäude- und vegetationsnahe Fläche mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen anzulegen. Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher / Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.

**6.2 Pflanzenbindung für Bäume und Sträucher**

Die nord-östlich des eingeschrankten Gewerbegebietes GEe 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltende, mit Gehölzen bestockte Fläche ist zu pflegen und bei Abgang durch neue Anpflanzungen zu ergänzen.

- Dachbegrenzung von Gebäuden**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind 60% der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Wenn Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern vorgesehen werden, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung in gleichem Umfang reduziert werden. Verfügt ein Gewerbe über betriebsbedingte Notwendigkeit keine Dachbegrünung, kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- Pflanzenangebot für die Fassadenbegrünung**

In den Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind fensterlose **Außenwände** und die Flächen geschlossener Zellen von Außenwänden mit einer Länge von mehr 10,0 m mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Weymouthsfeigen) zu begrünen.
- Pflanzenangebot zur Begrünung von Stellplätzen**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen je angefangene 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen. Der Stammeschutz (z. B. Pöler, Stammeschutzegel etc.) und Wurzelchutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost etc.) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6,0 qm nicht unterschreiten und ist mit hierfür geeigneten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

**1.2.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden** unzulässig.

**1.2.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen **Schank- und Speisewirtschaften** unzulässig.

**1.2.3** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen **Taxistaxien** unzulässig.

**1.2.4** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind Betriebe des **Beherbergungsgewerbes** unzulässig.

**1.2.5** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind **Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Getreide- und Getreideerzeugnissen**, sowie nicht **zentrifugierbarem Sortiermaschin** entsprechend der Sortiermaschine für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) unzulässig. Die Sortiermaschine gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

**1.2.6** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 ist die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher (**Werkverkauf**) unzulässig.

**1.2.7** In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen **Borstle- bzw. borstenartige Betriebe** unzulässig.