

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 BauNVO**
1.1 Sondergebiet – SO 1 Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Das Sondergebiet dient Dienstleistungs- und Handelsnutzungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke.
- 1.2 Sondergebiet – SO 2 Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Wohnen
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt:
Das Sondergebiet dient Dienstleistungs- und Handelsnutzungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke sowie Wohnnutzungen.
Ausnahmsweise zulässig sind i.V. mit § 31 BauGB sonstige Nutzungen, soweit sie dem Zweck der Hauptnutzung untergeordnet sind und dieser dienen.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO**
2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO i.V. mit § 17 (2) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO
Bezugspunkt für die im B-Plan festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sind die Höhen ü. NN.
3. **Überbaubare Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB ist im SO 1 eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen (entlang der Werdener Straße und der Mülheimer Straße) für eine Überbauung ab einer lichten Höhe von 2,8 m bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
4. **Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO**
Stellplätze sind in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen), die auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen können, zulässig. Es sind zudem maximal 30 oberirdische Stellplätze zulässig.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
5.1 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu bedecken und intensiv zu begrünen.
5.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (SO 1+SO 2) sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.
5.3 Im Bereich des SO 1 muss eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 480 qm erfolgen.
6. **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG**
Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zuordnung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG.
7. **Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
7.1 Lärmvorbelastung/ Passive Lärmschutzmaßnahmen:
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmmissionen vorbelastet.
Lärmpegelbereiche
An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind gem. BauO NRW § 18 Abs. 2 i. V. m. DIN 4109 entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche bei Neu-, Um- oder Anbauten Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
Für die übrigen Bereiche gilt Lärmpegelbereich III.
Im Baugenehmigungsverfahren können Ausnahmen von den Hinweisen zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- 7.2 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonverordnung 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 Bauaktivitäten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Niederschlagswasserbeseitigung
Die Regenbegräbnisse der Broichhofstraße ist sanierungsbedürftig. In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist die Sanierung der Beckenanlage und die hydraulische Sanierung der überlasteten Zulaufkanäle bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht bei der Stadt Ratingen ein Verschlechterungsverbot. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein entwässerungstechnischer Nachweis erbracht werden.
Die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist gem. § 51 a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen.
Da die Fläche des Plangebiets bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG.
- 7.3 Der Planbereich ist von einer Poststrichfunktstrecke bzw. deren 200 m Schutzstreifen betroffen. Die Bauhöhenbeschränkung beträgt 131 m ü. NN.
- 7.4 Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodende und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit** gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 11.03.1980 GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath - unmittelbar zu melden.
- 7.5 Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der **Kampfmittelräumdienst** zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneidbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststift- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- 7.6 Die Stadtwerke Ratingen GmbH können kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung stellen. Bezüglich erforderlicher Maßnahmen zum Objektschutz des geplanten Bauvorhabens sind die Stadtwerke frühzeitig mit einzubinden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes geforderte Versorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden sicherstellen zu können.
- 7.7 Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine Wasserleitung, die nur für die Versorgung des Krankenhauses verlegt wurde. Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrasse sind mit den Stadtwerken Ratingen abzustimmen.
- 7.8 Zu diesem Bebauungsplan gehören:
- eine Begründung einschl. Umweltbericht, Juli 2006
- ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2006
- eine verkehrliche Stellungnahme, November 2005
- eine Baugrunduntersuchung, Dezemer 2004

VERFAHRENSLEISTE

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen	Öffentliche Auslegung
Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.12	Der Rat der Stadt hat am ..29.08.2006... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, der Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom15.09.2006..... bis einschließlich16.10.2006..... öffentlich auslegen.
SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp) gez. Dr. Ulf-R. Netzel Dozentent (Dr. Ulf-R. Netzel) gez. Hölzie Amtsleiter (Hölzie)	SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp) Ratingen, den 25.10.2006
Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 10.01.2005) sowie eines Feldvergleiches (Stand 26.01.2005) Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Vereinfachtes Verfahren Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am.....anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom.....zur Stellungnahme vorgelegt.
SIEGEL gez.: Schölling (ObVI Schölling) Mettmann, den08.08.2006.	SIEGEL Der Bürgermeister (Birkenkamp) Ratingen, den.....
Aufstellung	Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Ratingen hat am ...29.08.2006... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.	Der Rat der Stadt hat am ..19.12.2006 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW * als Satzungs beschlossen. *sowie die in blau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp) Ratingen, den 25.10.2006	SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp) Ratingen, den 18.06.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit	Inkrafttreten
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB ist am ..07.09.2006... im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Der Anhörungstermin fand am18.05.06..... statt.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 27.03.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp) Ratingen, den 25.10.2006	SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp) Ratingen, den 18.06.2006

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
2. 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 Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Betreuung: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1

Entwurf und Bearbeitung
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 Fax: 4110 11-22

- * 1 Bei einer Änderung der derzeitigen Straßenverhältnisse auf der Werdener Straße ist die Höhe der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 neu zu bestimmen. Bei höheren als im Bebauungsplan festgelegten Anforderungen gelten, dann die neu ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. Schallschutzniveaus.
- * 2 Sollen Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen „untergeordnete Gebäudeanteile“ oder Antennen wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, so ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung	
1. 2. 1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	SO SO Sonderbauflächen
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,8 Grundflächenzahl	
GRZ* 1,0 Grundflächenzahl siehe Textl. Fests. Nr. 2.1	
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Bauweise, Baugrenzen	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrtbereich Tiefgarage	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Erhaltung von Bäumen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
LH Lichte Höhe	
GH max. < ...ü. NN	maximale Gebäudehöhe über Normalnull
TH max. < ...ü. NN	maximale Traufhöhe über Normalnull
Hinweise	
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	

ÜBERSICHT

