

**Textliche Festsetzungen:**

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW**  
 Dachgestaltung  
 Dacheinschnitte und Dachaufbauten, Giebelaufbauten und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von max. 3 m zulässig. Dabei ist von Innenkante Abschlusswand zu Außenkante Casuarie ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zwischen den in Satz 1 aufgeführten Dachgestaltungsformen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind keine übereinanderliegenden Dachaufbauten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 18 (1) und § 19 (4) BauNVO**
- Erststufenbeschränkung**  
 Die dargestellten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Verkehrsfläche vor dem Gebäude in der Mitte des Hauszugangs.
- Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 17 (2) BauNVO**  
 Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf für Tiefgaragen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gemäß § 12 (4) und (6) BauNVO**  
 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Tiefgaragen sind dabei gemäß § 12 (4) BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche gewachsenen Boden zu errichten.
- Einschränkung von allgemeinen und ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen im allgemeinen und besonderen Wohngebiet gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO**
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.  
 Im besonderen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3 als Ausnahme zulässigen Tankstellen unzulässig.
- Vergnügungsgestaltungen**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsgestaltungen als Unterart der gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 (5), (6) und (7) BauNVO unzulässig.  
 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsgestaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 als ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Passive Schallschutzmaßnahmen  
 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme der Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Nr. 77 vom 26. Okt. 1990) so zu gestalten, daß innerhalb des Plangebietes mindestens folgende Schalldämmmaße erreicht werden:  

Baugbiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	erf. R'w-res des Außenbauteils in dB
Hans-Böckler-Str.	IV	68 - 70	40
Bechmer Str.	III	61 - 65	35
Europaring	V	71 - 75	45
- Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
- Freiflächengestaltung**  
 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,50 m tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen**  
 Je angefangene 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NW**
- Ort und Anzahl der Werbeanlagen**  
 An den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig, diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich. Bei überbreiten Fassadenfrontflächen von mind. 20 m ist eine zusätzliche Werbeanlage möglich.  
 Für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe usw., die sich im Bereich von Passagen befinden, ist ausnahmsweise im Passageeingangsbereich je Nutzer ein Hinweisschild zulässig. Dieses ist im Erdgeschossbereich anzubringen. Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteröffnungen des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- Generell unzulässige Werbeanlagen**  
 Beleuchtungen mit Wechselschaltung oder nicht abgedeckten Lichtquellen sind unzulässig.
- Art und Abmessung zulässiger Werbeanlagen**  
 Die Höhe von Schriften und Symbolen darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei bis zu 50 cm hoch sein.  
 Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf dabei höchstens 60 % des Geschäftsfrontanteils an der Gebäudebreite max. jedoch nur 6 m betragen.
- Ausnahmen**  
 Befreiungen von den zwingenden Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen können erteilt werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen gemäß Wasserschutzgesetzverordnung Ratingen sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. (Kreis Mettmann)

**HINWEISE**

- Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend mein Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Die Kellergeschosse und/oder Tiefgaragen sind als „weiße Wanne“ auszubilden. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, dass im Rahmen einer Wasserhaltung abgeleitet werden muss. Die Wasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann.  
 Beim Auftreten archaische Bodenunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodenunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**ZU DEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG**

**Rechtsgrundlage**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S.2903)
- 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 Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
- Die Bauordnung Nordrhein Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.00 (GV NRW S.256) zuletzt geändert am 9.05.2000 (GV NRW S.439)

**Zeichnerische Festsetzungen**

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

z.B. 1,6 Geschosflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

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

g Geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

**Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)**

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche MF

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

öffentlich öffentliche Grünfläche

**Zweckbestimmung: Parkanlage**

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6), §172 (1) BauGB)**

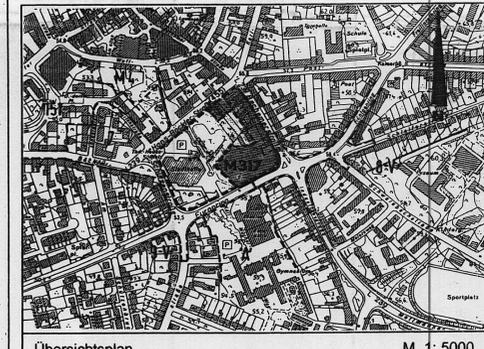
Umgrenzung von Erhaltungsberreichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §14), §16(5) BauNVO)



**Der Bürgermeister der Stadt Ratingen**  
 Entwurf: Planungsamt 61.3  
 Ratingen, NOVEMBER 2001  
 Bearbeitet: Z y m l a / Weger  
 Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter  
 Gez. Diedrich (Diedrich) Gez. Hölzle (Hölzle)

**Geometrische Eindeutigkeit**  
 Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ableitung der amtlichen Flurkarte (Stand Dezember 2000) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches.  
 Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.  
 Vermessungsrat z. A.  
 Der Bürgermeister  
 Gez. Stary (Stary)

**Aufstellung**  
 Der Rat der Stadt hat am 23.03.1999... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes M 317 Teil A beschlossen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.04.1999.  
 Der Bürgermeister  
 Gez. Diedrich (Diedrich)

**Bürgeranhörung**  
 Die Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB ist am 13.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
 Die Anhörung fand am 22.05.2001 statt.  
 Der Bürgermeister  
 Gez. Diedrich (Diedrich)

**Vereinfachte Änderung**  
 Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer, sowie der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.  
 Der Bürgermeister  
 Ratingen, den ... (Diedrich)

**Auslegung**  
 Der Rat der Stadt hat am 22.11.2001... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und mit der Begründung vom 17.12.2001... bis einschließlich 30.01.2002... öffentlich ausgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 Gez. Diedrich (Diedrich)

**Eingeschränkte Beteiligung**  
 Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.  
 Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 Ratingen, den ... (Diedrich)

**Erneute Auslegung**  
 Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.  
 Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 Ratingen, den ... (Diedrich)

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.03.2002 den Bebauungsplan M 317 Teil A gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW v. x als Satzung beschlossen. V x einsch. der in x block eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.  
 Der Bürgermeister  
 Gez. Diedrich (Diedrich)

**Inkrafttreten**  
 Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 21.03.2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
 Der Bürgermeister  
 Gez. Diedrich (Diedrich)

**STADT RATINGEN**  
 Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

**Bebauungsplan M 317 Teil A**  
 "Hans-Böckler-Str./ Bechmer Str./ Europaring/ Schützenstr. (Stadthalle)"

Gemarkung: Ratingen Flur: 40 Gezeichnet: Weger

Stand: November 2001 Geplant: Z y m l a

Maßstab 1:500 Plangrundlage: Vermessungsamt / 61.4