

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan M 225, 5. Änderung „Düsseldorfer Straße /
Bodelschwinghstraße“

gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)
zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

03.05.2017

Textliche Festsetzungen

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung“
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“
- Nr. 5 „Tankstellen“

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gewachsener Boden), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch maximal zwei Balkone je Geschoss und Fassadenseite in einer Breite von maximal 3,50 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für einzuhausende Balkone (Wintergärten).

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und notwendige Fluchttreppen überschritten werden.

4 Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) entsprechend der Lärmpegelbereiche III (WR) und IV (WA) zu treffen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Schutz der Außenwohnbereiche

Balkone an der Fassade zur Düsseldorfer Straße sind einzuhauseln (Wintergärten).

5 Maßnahmen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

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.

Je angefangenen drei ebenerdigen Stellplätzen ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Attiken (einschließlich Wartungstreifen), Dachterrassen und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO NRW

Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf das Dach des obersten Geschosses des Hauptgebäudes.

Drempel sind im gesamten Plangebiet nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m erlaubt. Zur Bemessung des Drempels gilt die Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittpunkt Innenwand zu Innenhaut.

Sockel sind im gesamten Plangebiet nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m erlaubt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Baufäche.

Zwei oder mehrere übereinander angeordnete Gaubenreihen sind unzulässig.

Satteldächer sind nur mit ausgebildetem First zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzzonenverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzonenverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung 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 Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Hinweise

- 1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.
- 2 Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- 3 Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung der Bauaufträge bzw. der Baugenehmigung sind die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unmittelbar zu melden.
- 4 Die DIN 4109 kann während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.
- 5 Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
- 6 Zu diesem Bebauungsplan gehört:
 - eine Begründung,
 - eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (Bauvorhaben Düsseldorfer Straße 163, Ratingen, Gutachterliche Stellungnahme zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf, April 2017).