



**Zeichenerklärung :**

- Vermessungsgrundlagen :**
- Flurgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Grenzpunkte
  - Gebäudeumrisslinie
  - Nutzungsgrenze, Bordkante
  - Eisenbahngleis mit Weiche
  - Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.
  - Wirtschafts- u. Industriegeb.
  - Akade, offene Halle, Durchfahrt
  - Baum

**Planung :**

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GEE: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Mass der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,8: Grundflächenzahl
- z.B. BMZ 0,9: Baumassenzahl

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, oder für die ein Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Teilgebietsnummer
- Anflugsektor 23/L 23
- Schutzzone 2 gem. Fluglärmschutzgesetz

Die in "Blau" eingetragenen Änderungen erfolgten durch Beschluss des Rates vom 23.02.2010.

Ratingen, den 26.02.2010

Die in "Rot" eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 08.03.2010 bis 12.04.2010.

Ratingen, den 28.06.2010

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsereicherungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Die Baunordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).

**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO**

**1.1. Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete gemäß § 8 I V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste des Abstandsreferates des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 unter der laufenden Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsstätten sind wie folgt festgesetzt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 9 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V entsprechend der Abstandsliste 2007, mit dem erforderlichen Mindestabstand zu Wohngebieten von 400 m, unzulässig.

**1.2. Ausnahmen von der Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete nach Abstandsliste gemäß § 1 Abs. 1 BauGB**

Im Einzelfall können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 9 ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklassen entsprechend der Abstandsliste 2007-höheres Abstandsreferat - zulässig sein, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

**2. Ausschluss bestimmter Arten Baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO.**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 9 sind nachstehende Betriebe unzulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungstatellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

\*\* In den beiden Flurstücken 169 und 170 der Flur 51 sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. \*\*

**3. Erweitelter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.**

Der vorhandene KFZ-Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück 211 in der Flur 51 der Gemarkung Ratingen ist ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht den unter Punkt 2 aufgeführten Nutzungen zuzuordnen sind.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW**

**1.1. Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bis zur Höhe der jeweiligen Traufe bzw. Oberkante zulässig.
- 1.2 An den zur öffentlichen Verkehrsflächen hin sichtbaren Gebäudeteilen ist je Unternehmen eine Werbeanlage zulässig.
- 1.3 Die zulässige Breite der Werbeanlage ist auf maximal 10 m begrenzt.
- 1.4 Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1 m bei bis zu 15 m hohen Gebäuden und 2 m bei Gebäuden die höher als 15 m sind, zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets diese Höhen um 0,5 m überschreiten.
- 1.5 Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückseinfahrt zulässig.
- 1.6 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.
- 1.7 Einfriedungen
- 2.1 Einfriedungen sind nur als Hecke aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen zulässig.
- 2.2 Sofern aus Lärmschutzgründen Lärmschutzwände bzw. -mauern erforderlich sind, sind diese ausnahmsweise zulässig. Diese sind zu begründen.

**Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

1. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG im Bereich der Anflugsektoren 23 und 23 I, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 56 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN.
2. Der Planbereich liegt innerhalb der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV.
3. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

**Hinweise**

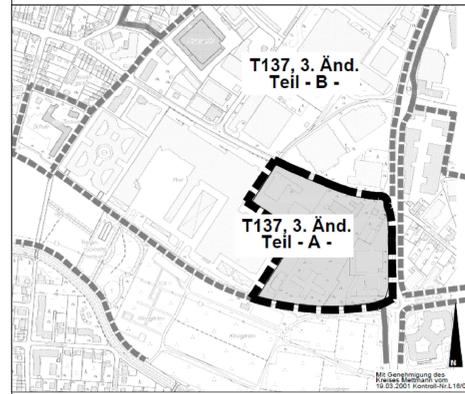
1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit der Darlegung der städtebaulichen Aspekte und einem Umweltbericht und die Abstandsliste gemäß Abstandsreferat des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 und
2. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zoogreste tierischen und pflanzlichen Lebens aus ertsgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Enderscher Straße 133, unmittelbar zu melden.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
4. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrerarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
5. Löschwasser als Objektschutz ist von Seiten der Stadtwerke nicht bereitgestellt. Der Nachweis der Versorgungssicherung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Untere Bodenschutzbehörde des Kreises zu beteiligen.

In baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die die Fläche des Abstandsortes (Gemarkung Ratingen, Flur 51, Flurstücke 143, 169, 170, 172, 174, 176, 177 und 212) betreffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen Entwurf: Amt für Stadtplanung Vermessung und Bauordnung / 61.12	Geometrische Eindeutigkeit
Ratingen, Juni 2009 Bearbeitet: P. Hart / G. Weger Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter	Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches entstanden. (Stand Mai 2007)
SIEGEL	SIE Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 16.12.1990.
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) (Dr. Ulf-R. Netzell)	Ratingen, den 23.06.2009 städt.Obervermessungsrat
gez. Hölde (Hölde)	SIEGEL
gez. Störy (Störy)	Ratingen, den 23.06.2009 städt.Obervermessungsrat
<b>Aufstellung</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
Der Rat der Stadt hat am 07.11.2006 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung beschlossen.	Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB ist am 07.08.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.11.2006	Die Unterrichtung fand am 20.08.2008 statt.
SIEGEL	Ratingen, den 23.06.2009 Der Bürgermeister
Der Bürgermeister (Birkenkamp)	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Ratingen, den 17.03.2014
<b>Auslegung</b>	<b>Eingeschränkte Beteiligung</b>
Der Rat der Stadt hat am 30.06.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27.07.2009 bis einschließlich 28.08.2009 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 30.06.2009 eine öffentliche Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Öffentlichkeit und berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.07.2009 zur Stellungnahme vorgelegt.
Ratingen, den 01.09.2009 Der Bürgermeister	Ratingen, den 01.09.2009 Der Bürgermeister
SIEGEL	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Ratingen, den 17.03.2014
<b>Vereinfachte Änderung</b>	<b>Erneute Auslegung</b>
Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 08.03.2010 bis 12.04.2010 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-entwurfes mit Begründung nach § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.02.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 08.03.2010 bis einschließlich 12.04.2010 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 23.02.2010 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-entwurfes mit Begründung nach § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.02.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 08.03.2010 bis einschließlich 12.04.2010 öffentlich ausgelegt.
Ratingen, den 14.07.2010 Der Bürgermeister	Ratingen, den 14.07.2010 Der Bürgermeister
SIEGEL	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Ratingen, den 17.03.2014
<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 13.07.2010 den Bebauungsplan T137,3.Änd.-Teil A gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzungsbeschluss beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen eingetragenen Änderungen und Ergänzungen	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einschränkung des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 22.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den 14.07.2010 Der Bürgermeister	Ratingen, den 23.07.2010 Der Bürgermeister
SIEGEL	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Ratingen, den 17.03.2014

**Übersichtskarte 1:5000**



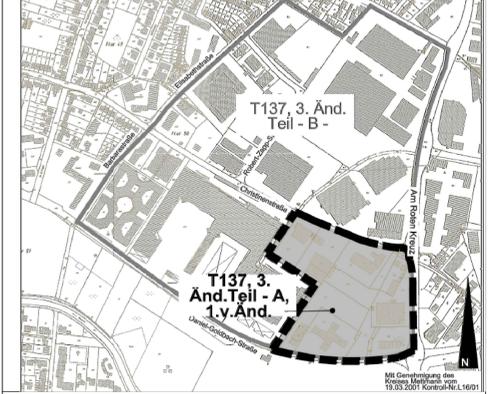
**STADT RATINGEN**  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -  
Bebauungsplan  
**T 137, 3. Änderung, Teil - A -**  
Christinenstr./ Am Roten Kreuz/ Daniel-Goldbach-Str.

Gemarkung: Ratingen  
Flur: 50/ 51

Entwurf	Aufstellung
Ratingen, Dezember 2013 Bearbeitet: Hart / Weger	Der Rat der Stadt hat am 12.12.2013 gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung, Teil A 1. vereinfachte Änderung "Christinenstr./Am Roten Kreuz/ Daniel-Goldbach-Str." beschlossen.
SIEGEL	SIEGEL
Ratingen, den 17.03.2014	Ratingen, den 17.03.2014
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) 1. Beigeordneter
gez. Pesch (Pesch) 1. Beigeordneter	Ratingen, den 17.03.2014
gez. Rautenberg (Rautenberg) Amtsleiter	Ratingen, den 17.03.2014
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den 17.03.2014
<b>Auslegung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Der Rat der Stadt hat am 12.12.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2013 im Amtsblatt Nr. 30/2013 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 03.02.2014 bis einschließlich 04.03.2014 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt hat am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
SIEGEL	SIEGEL
Ratingen, den 17.03.2014	Ratingen, den 17.03.2014
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den 17.03.2014
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Eingeschränkte Beteiligung</b>
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einschränkung des Bebauungsplanes mit der Begründung am 20.12.2013 im Amtsblatt Nr. 30/2013 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt hat aufgrund der Sonderregelungen gem. § 246 BauGB am 20.12.2013 eine öffentliche Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf einschließlich der in Rot "x" gekennzeichneten Änderungen mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2013 zur Stellungnahme vorgelegt.
Ratingen, den 17.03.2014	Ratingen, den 17.03.2014
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den 17.03.2014
<b>Rechtsgrundlagen</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.06.2013, die §§ 11, 124, 242 und 245a BauGB mit Wirkung vom 21.06.2013, die §§ 192 und 198 BauGB mit Wirkung vom 20.12.2013.</li> <li>2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 21.06.2013.</li> <li>3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510) mit Wirkung vom 30.07.2011.</li> <li>4. Die Baunordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708) und am 24.05.2011 (GV NRW S. 272).</li> </ol> <p><b>Textliche Festsetzung</b></p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 des seit dem 22.07.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans T 137, 3. Änderung, Teil A "Christinenstraße/ Am Roten Kreuz/ Daniel-Goldbach-Straße"-(siehe linke Seite)- wird ergänzt: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Flächen für gewerbliche Parkplatztreiber ausgeschlossen.</p>	

**Übersichtskarte M 1 : 5000**



**STADT RATINGEN**  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -  
Bebauungsplan  
**T 137, 3. Änderung, Teil A**  
1. vereinfachte Änderung  
"Christinenstraße/Am Roten Kreuz/Daniel-Goldbach-Straße"

Gemarkung: Ratingen  
Flur: 50/ 51