

Rechtsgrundlagen

- 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 (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.465)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (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)

GE E Gewerbegebiet mit besonderer Einschränkung (§ 8 BauNVO) (siehe Textl. Festsetzungen Nr.1)

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

z.B. 2,4 Geschosflächenzahl
 z.B. 0,8 Grundflächenzahl
 max. H maximale Gebäudehöhe über Oberkante Erschließungsstraße (siehe Textl. Festsetzungen Nr.5)

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

o Offene Bauweise
 a Abweichende Bauweise (siehe Textl. Festsetzungen Nr.6)
 - - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie

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

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)

Zweckbestimmung

Elektrizität Gas

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

Erhaltung

Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Planeintragungen

LWA Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag / Nachtwert gemessen in dB(A)
 z.B. 65 / 50 dB(A)

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

z.B. 3 Teilgebiets-Nr.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Gasfernleitung Nr. 2 und Nr. 2/61 einschließlich Begleitkabel und 8,0m Schutzstreifen der Ruhrgas AG

Anflugsektor 23L

C 62dB(A) Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan

Textliche Festsetzungen

- Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**
 - In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des GE-Gebietes gemäß § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A)/qm (LWA) nicht überschreiten.
 - Im Gewerbegebiet dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belastigungen durch Luftverunreinigungen z. B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Erosion, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden.
 - Des gleichen dürfen die vom Betrieb oder von der Anlage im einzelnen ausgehenden Erschütterungen die KB-Anhaltswerte nach der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen von tags 0,3 und nachts 0,2 bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
 - Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von Nebenanlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionschutzgesetz bedürfen nicht zulässig. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder diese der eigenbetrieblichen Energieversorgung dienen.
- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**
 - Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3)
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, im einzelnen sind dies:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungstätigkeiten
 - Die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des KFZ-Handels mit den üblichen Zusatzsortimenten wie Reifen und Ersatzteile sowie kioskhähnliche Verkaufsstellen.
 - Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Aufgrund dessen, dass die geplante und bestehende Bebauung in der Fluglärmschutzzone C 62 dB(A) liegt, ist für alle Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 40$ dB(A) erforderlich.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO**

Im Gewerbegebiet sind außer den im § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO**

Im Gewerbegebiet können im Einzelfall von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z. B. Aufzugs- und Klimaanlagen) zugelassen werden.
 - Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist eine abweichende Bauweise (a) wie folgt zulässig:

Es sind Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrenzen zulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB**
 - In dem Gewerbegebiet sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zäune von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen (z. B. Wein, Efeu o. ä.) dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen bei der Fassadenbegrünung sind bei Schaffung mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Grundstück zulässig.
 - Zur optimalen Verschattung ist auf Stellplatzflächen in dem Gewerbegebiet mindestens je angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe in einem Pflanzbeet bzw. Baumscheibe von mindestens 4 qm unversiegelter Fläche zu pflanzen.
 - Straßenbäume der Erschließungsstraßen sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
 - Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
 - Einfriedungen im Gewerbegebiet
 - Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlicher transparenter Bauweise in einer Höhe von maximal 2 m über Oberkante Gelände zulässig.
 - Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind eventuelle Einfriedungen auf der Grenze zu errichten.
 - Werbeanlagen im Gewerbegebiet
 - In dem Teilgebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.
 - An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Atika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gesamterkmale der Gebäude einfügen.
 - Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

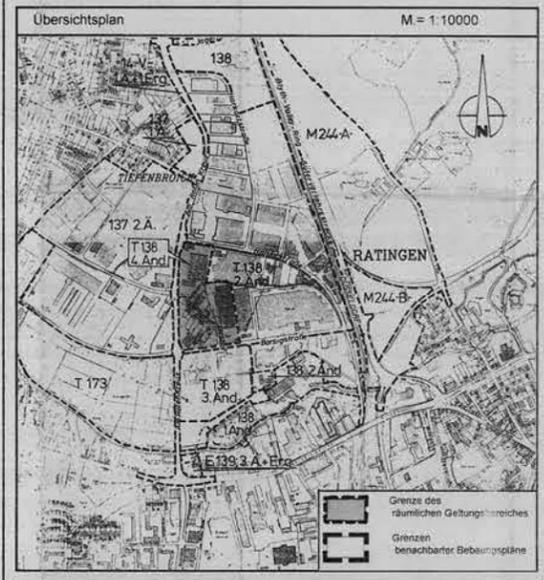
Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unmittelbar zu melden.
- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in den Sektoren 23R und 23L der Start- und Landebahn 05/23R und 05/23L, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungs-freie Höhe für bauliche Anlagen beträgt $h_{max} = 5000$ m über NN bei Radius = 5000 m und $h_{max} = 10000$ m über NN bei Radius = 6000 m. Ferner liegt das Plangebiet in der Lärmschutzzone C (62dB(A)) gemäß Landesentwicklungsplan IV
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wasserwerke Ratingen. Zur Einschränkung des Gewerbes auf wasser-schutzzoneverträgliche Betriebsarten sind neben den baurechtlichen Genehmigungsverfahren Genehmigungen nach den jeweils gültigen Wasserschutzzoneverordnungen beim Landrat des Kreises Mettmann - Untere Wasserbehörde - einzuholen.
- Ferngasleitungen

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

 - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen,
 - die Einleitung aggressiver Abwässer,
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.
- 110 kV - Hochspannungsleitung

Bezüglich der 110 kV - Hochspannungsleitung ist eine Stellungnahme von der DB - Energieversorgung, Niederlassung Köln, z.H. Herrn Wahlen, Schwarzer Weg 100 in 51149 Köln, Tel.: 0221 / 141-4700 einzuholen. Regreßansprüche, die sich aus dem Vorhandensein oder dem Betrieb der Eisenbahn ergeben oder ergeben könnten, werden nicht anerkannt.



<p>Der Bürgermeister der Stadt Ratingen</p> <p>Entwurf: Planungsamt 61.3</p> <p>Ratingen, den 11.04.2001</p> <p>Bearbeitet: Krägeloh / Weper</p> <p>Der Bürgermeister Dezernent Amtsführer</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH GEZ. BECKER GEZ. HÖLZLE (Diedrich) (Becker) (Hölzle)</p>	<p>Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand Juli 1997) unter Berücksichtigung eines Feldverzeichnisses. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Vermessungsrat z. A.</p> <p>SIEGEL GEZ. STÖRY (Störy)</p> <p>Ratingen, den 30.07.2001</p>	<p>Aufstellung</p> <p>Der Rat der Stadt hat am ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes T 138 4.Änd. beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den ...</p>	<p>Bürgeranhörung für das Teilgebiet 1-</p> <p>Die Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB ist am 05.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 11.05.2001 bis einschließlich 31.07.2001 öffentlich ausliegen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den 30.07.2001</p>	<p>Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt hat am ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 (7) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 11.05.2001 bis einschließlich 31.07.2001 öffentlich ausliegen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den 30.07.2001</p>
<p>Eingeschränkte Beteiligung</p> <p>Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Der geänderte Planbescheid mit Begründung wurde den berechtigten Bürgern und berechtigten Trägern mit dem Schreiben vom ... zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den ...</p>	<p>Erneute Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplan mit Begründung vom ... die öffentliche Auslegung.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den ...</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Ratingen hat am 04.09.2001 den Bebauungsplan T 138 4.Änd. gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW als Satzung beschlossen. Einschl. der in x, b) ou x eingetragenen Änderungen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den 24.09.2001</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einziehung des Bebauungsplanes am ... 15.11.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>SIEGEL GEZ. DIEDRICH (Diedrich)</p> <p>Ratingen, den 23.11.2001</p>	

STADT RATINGEN
 Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

T 138 4.Änderung
 Am Roten Kreuz/Halskestraße/ Borsigstraße
 " Gewerbegebiet Schimmershof "

Gemarkung : Ratingen Flur : 46, 19 Gezeichnet : Weper

Stand : April 2001 Geplant : Krägeloh

Maßstab 1:1000 Plangrundlage : Planungs- und Vermessungsamt -61.4-