

A. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.2004 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 19.09.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.08.2006 (GV NRW S. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.12.2006

B. Textliche Festsetzungen

- Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
 - In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die im Plan festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel (L_w) nicht überschreitet.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 unter der laufenden Nummer (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.
- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe unzulässig:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind Betriebe mit Nachtverkehr (An- und Ablieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) unzulässig.
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe bzw. betrieblähnliche Betriebe unzulässig.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO**
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**

In dem gegliederten Gewerbegebiet sind Gebäudelängen von über 50,0 m (abweichende Bauweise) zulässig. Der seitliche Grenzabstand gemäß der BauO NRW ist dabei einzuhalten.

- Gestaltung Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
 - Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe wird in m ü. NN als Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK-Atika festgelegt.
 - Außenwandflächen**

In dem gegliederten Gewerbegebiet ist ab dem III. OG nur eine Materialauführung in Stahl und Glas oder in hellem Werkstein zulässig. Die Verwendung dunkler Baustoffe ist unzulässig.
 - Dachlandschaft**
 - Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
 - In dem gegliederten Gewerbegebiet sind bei den Hauptgebäuden als Dachform Flach-, Pult- und leicht gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0 - 15° zulässig.
- Einfriedigungen**

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.
- Werbeanlagen**

In dem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Werbeanlagen sind unter Punkt 5.5.4 geregelt. Jeweils an den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb etc. für eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind. *1 Hinweisschilder *2 zur Straße hin sichtbaren

In dem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe des Straßenniveaus zulässig. Die Werbeanlage hat sich dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von

 - 1,0 m bei Gebäuden bis 15,0 m Höhe,
 - 2,0 m bei Gebäuden höher als 15,0 m

zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets die angegebenen Höhen um 0,50 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 6-m nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.

5.5.4 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselstrom sind unzulässig.

- Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1, Ziffern 11, 20 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO**
 - In dem Gewerbegebiet sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB**

Vorbemerkung:
Zur Sicherung aller Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegeischen Fachbeitrag ist zusammen mit dem Bauantrag ein entsprechender Begrünungsplan einzureichen. Dieser Plan ist aus dem Landschaftspflegeischen Fachbeitrag zu entwickeln. Sämtliche hierin verzeichneten Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher**

In dem Gewerbegebiet sind mindestens 20% der Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) als gebührende Vegetationsflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen anzulegen.
Es angefangene 200 qm begrünbare Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Stollsträucher/Stamm-büsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.
- Dachbegrünung, Erdüberdeckung von Tiefgaragen und Gebäuden**
 - In dem Gewerbegebiet sind 60% der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Wenn Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern vorgesehen werden, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung entsprechend reduziert werden.
Verträge ein Gewerbe aus betriebsbedingter Notwendigkeit keine Dachbegrünung, kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
 - In dem Gewerbegebiet sind Tiefgaragen außer bei den für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teilen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von im Mittel 1,0 m zu versehen.
- Pflanzgebiet für die Begrünung von Müllstandorten und für die Fassadenbegrünung**

In dem Gewerbegebiet sind die Müllstandorte mit Hecken und mit einzugründenden Rankengittern einzufassen und durch eine Bepflanzung gegen Einsicht abzusichern.
In dem Gewerbegebiet sind fenestrierte Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit einer Länge von mehr 10,0 m mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wein etc.) dauerhaft zu begrünen.

- Pflanzgebiet zur Begrünung von Stellplätzen**

In dem Gewerbegebiet sind auf geplanten Stellplätzen je angefangene 4 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen.
Stammschutz (z. B. Folie, Stammstutzbügel etc.), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost etc.) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten.
Die Baumscheibe darf eine Fläche von 8,0 qm nicht unterschreiten und ist mit hierfür geeigneten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.
- Pflanzgebiet zum Anpflanzen von Einzelbäumen**

In Ergänzung zu der bereits auf der Balcke-Dürr Allee realisierten Baumallee sind Einzelbäume entlang der „Kokkolastraße“ auf privatem Grund zu pflanzen.
- Pflanzgebiet zum Anpflanzen einer Baumhecke**

Zur Homberger Straße hin ist eine Pflanzlücke lückenlos mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.
- Anlage von Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der privaten Grünfläche**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche sind nur Zufahrten und Zuwegungen bis zu einem Umfang von maximal 25% der Fläche zulässig.
- Regelung des Niederschlagswasserabflusses**

In dem Gewerbegebiet sind auf den Grundstücken ein Retentionsvolumen von 20 l/m² befestigte Fläche vorzuzulassen. Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein getrennt abgewirtschafteter Stauraum in der Dachbegrünung von bis zu 20 l/m² Retentionsvolumen berücksichtigt wird.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Seiten	Lärm-pegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	erf. R _w res des Außenbauteils in dB(A)	Wohnräume_Büros
GEe	Süd	IV	66 - 70	40	35
	NW/NVO	V	71 - 75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

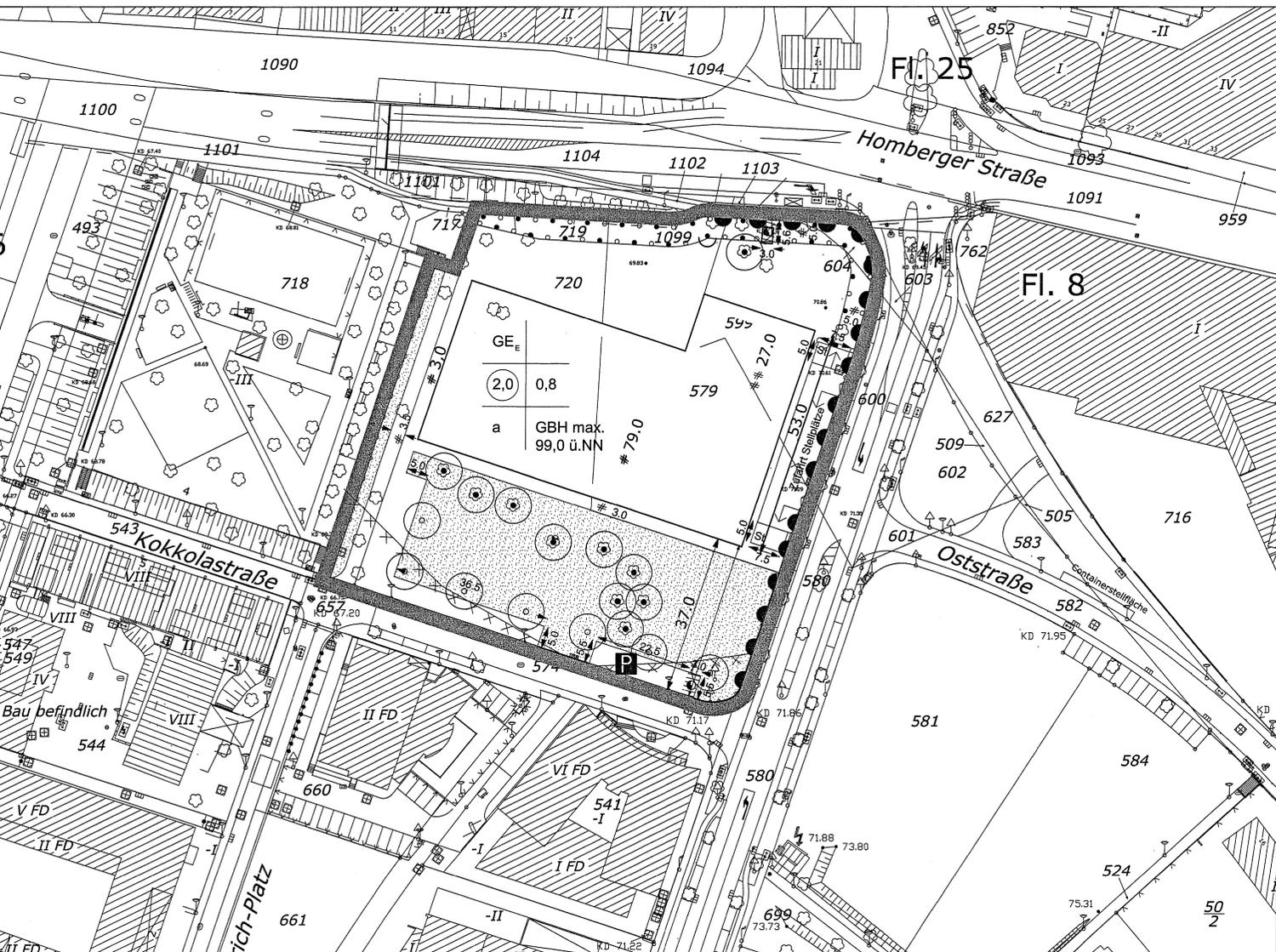
C. Hinweise

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Befunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer oder pflanzlicher Lebens aus irderschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 365) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller erforderlicher Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schreckbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu überbrücken. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmitteleinheitsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmitteleinheitsdienst ein Bohrtagebuch zur Verfügung zu stellen.
- Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ISIS eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.
- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung,
 - ein Landschaftspflegeischer Fachbeitrag.

Zeichnerische Festsetzungen

Katastersignaturen

	FLURGRENZE		MAUER
	FLURSTÜCKSGRENZE		GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
	GRENZPUNKT		EINSTEIGESCHACHT
	FLURSTÜCKNUMMER		KABELKASTEN
	ZAUN		KABELSCHACHT
	GRENZE VON NUTZUNGSARTEN		LATERNE
	BÖSCHUNG		BAUM
	OBERRIRDISCHE STROMLEITUNG		GULLY
	GASSCHIEBER		HYDRANT UNTERIRDISCH
	ÜBERDACHUNG		WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER		GESCHOSSZAHL
	ELEKTRIZITÄT / TRAFó		GULLY



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3, 6 und 8 BauNVO

	GE _e
--	-----------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

	2,0
	0,8
	GBH

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

	BAUGRENZE
	ABWEICHENDE BAUWEISE (GEM. TEXTL. FESTSETZUNG 4)

VERKEHRSFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
	EINFAHRTSBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

ZWECKBESTIMMUNG:

	ELEKTRIZITÄT: KOMPAKTSTATION
--	------------------------------

GRÜNFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
--	--------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	ANZUPFLANZENDE BÄUME, VORGESCHLAGENE BAUMSTANDORTE
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG

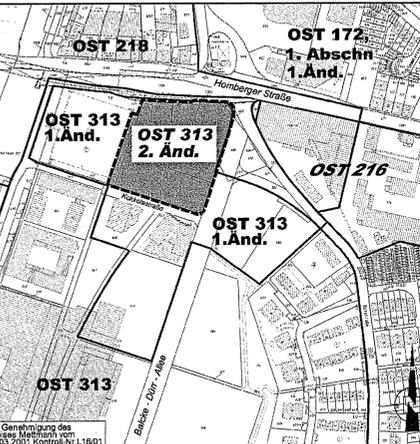
SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (9 (7) BAUGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
	ZWECKBESTIMMUNG: St: Stellplatz
	ALTLASTENBERECHTIGTE FLÄCHE 0,6/1,1 Ra

Aufstellung	Auslegung
Der Rat der Stadt hat am 28.10.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ost 313, 2. Änderung 1. vereinfachte Änderung beschlossen.	Der Rat der Stadt hat am 28.10.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Ost 313, 2. Änderung 1. vereinfachte Änderung nach § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.01.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.	Nach örtlicher Bekanntmachung am 29.01.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, vom 02.03.2009 bis einschließlich 03.04.2009 öffentlich ausliegen.
Ratingen, den.....	Ratingen, den.....
Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Der Bürgermeister (Birkenkamp)
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Der Rat der Stadt Ratingen hat am..... den Bebauungsplan Ost 313, 2. Änderung 1. vereinfachte Änderung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes Ost 313, 2. Änderung 1. vereinfachte Änderung mit Begründung im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den.....	Ratingen, den.....
Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen		
Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1		
Ratingen, den 28.10.2007		
Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Dezernent (Dr. Ulf-R. Netzel)	Amtsleiter (Hölzle)
Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand: 08/2007) sowie eines Feldvergleiches (Stand: 09/2007).		
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990.		
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.		
Ratingen, den 26.10.2007 (Vermessungsbüro Dr. Brauer - Glunz)		
Vereinfachtes Verfahren		
Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.10.2007 bis zum 16.11.2007 der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.		
Ratingen, den 08.09.2008	Der Bürgermeister (Birkenkamp)	
Satzungsbeschluss		
Der Rat der Stadt am 02.09.2008 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.		
Ratingen, den 08.09.2008	Der Bürgermeister (Birkenkamp)	
Inkrafttreten		
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 04.09.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.		
Ratingen, den 08.09.2008	Der Bürgermeister (Birkenkamp)	
Betreuung: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1		
Herr Multhaupt		
Entwurf und Bearbeitung Ratingen, den 26.10.2007		
Dr. Brauer & Glunz Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Am Brühl 19; 40878 Ratingen Tel.: 02102/100483-0; Fax: 02102/873926		

ÜBERSICHTSKARTE M 1:2500



	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Bebauungsplan OST 313 2. Änderung
1. vereinfachte Änderung ##
"Homberger Str. / Balcke - Dürr - Allee"

Stadtteil: Ratingen-Ost	Flur: 26	Ordnungs-Nr. Blatt: 1
Maßstab 1:500	Datum: 10 / 2007	Bearbeitung im Auftrag der Stadt:
Amtsleiter: (Hölzle)	Dezernent: (Dr. Ulf-R. Netzel)	Begleitung: Multhaupt