



ZEICHENERKLÄRUNG

VERMESSUNG ALLGEMEIN

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Oberirdische Leitung Starkstrom
- Straßenbahngeleis
- Oberirdische Leitung Strom
- Unterirdische Leitung Wasser
- Ferngas
- Wasserstoffgas
- Strom
- Abwasserkanal
- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung

- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Gebäudehöhe
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke
- Schieber
- Fernsprechhäuschen
- Feuermelder
- Latene
- Kabelkasten oberirdisch
- unterirdisch
- Haltestelle
- Mast
- Einsteigegast
- Straßsenkasten
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Bordstein Absenkung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1. Gegliedertes Gewerbegebiet
- 2. überbaubare Fläche
- 3. nicht überbaubare Fläche

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

- IV Baugrenze
- Anzahl der Vollgeschosse
- maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull
- Lichte Höhe als Mindestmaß in Metern über Normalnull

Nutzungsschablone

- GE 1 Art der baulichen Nutzung
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 uns Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Kennzeichnungen
- Alllastenverdachtsfläche

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 0.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW 2016 S. 1162).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

1.1 Einschränkung der Gewerbegebiete

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, das nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt ist. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 unter der laufenden Nummer (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste vom 06.06.2007 gehört als Anhang zur Begründung.

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VII (lfd. Nr. 1 - 221) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahme: zulässig: Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 - 190) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2.1 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

1.2.3 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) ist die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsgeschäfte mit Verkauf an Endverbraucher (Werksverkauf) unzulässig.

1.2.4 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe unzulässig.

1.2.5 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind gewerblich betriebene bauliche Anlagen für Stellplätze und Parkhäuser unzulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen. In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z. B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Aufbauten für Klima- und Belüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen oder Antennen) oder zur Belichtung die maximale Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten, wenn straßenseitig ein Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m eingehalten wird.

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Tiefgaragen bis zu 1,0 zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Teile von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Lärmpegelbereiche IV und V. Aus dem Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein mindestens einzuhaltenes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R_w res. von 35 dB(A) für Büroräume, aus dem Lärmpegelbereich V von 40 dB(A). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

Vorbemerkung: Zur Sicherung der nachstehend aufgeführten Begrünungsmaßnahmen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan einzureichen. Sämtliche hierin angegebenen Maßnahmen zur Begrünung sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.1 Dachbegrünung von Gebäuden, Erdüberdeckung von Tiefgaragen

6.1.1 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) 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.

6.1.2 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) ist auf dem Grundstück ein Retentionsvolumen von 20 l/m² befestigter Fläche vorzuhalten. Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein gedrosselt abgewirtschafteter Stauraum in der Dachbegrünung von bis zu 10 l/m² Retentionsvolumen berücksichtigt wird.

6.1.3 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind Tiefgaragen außer bei den für Erschließungszwecken und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teilen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von im Mittel 0,80 m zu versehen.

6.2 Pflanzgebot zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist -abhängig von ihrer Nutzung- zu 25% mit Gehölzstrukturen zu bepflanzen und zu 75% als Rasen- und/oder Wiesenflächen anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze, Bäume I. und II. Ordnung sowie Großsträucher und Sträucher, in Anlehnung an die potentielle, natürliche Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.1 Einfriedungen

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind Einfriedungen jeglicher Art entlang den öffentlichen Verkehrsflächen („Balcke-Dürr-Allee / Oststraße“) unzulässig.

7.2 Werbeanlagen

7.2.1 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Werbeanlagen sind unter Punkt 6.2.3 geregelt. An den zur Straße hin sichtbaren einzelnen Gebäudfronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb etc. jeweils nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet ist.

7.2.2 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE1, GE2) haben sich Werbeanlagen dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Schriftgröße 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 0,5 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 10,0 m nicht überschreiten.

7.2.3 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.

7.2.4 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind unzulässig.

Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer oder pflanzlicher Lebens aus archaischer Zeit gemäß Gesetz zum Schutz der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmal-schutzgesetz -DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

2. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit ent-sprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallnägeln 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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

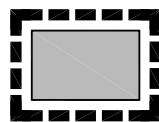
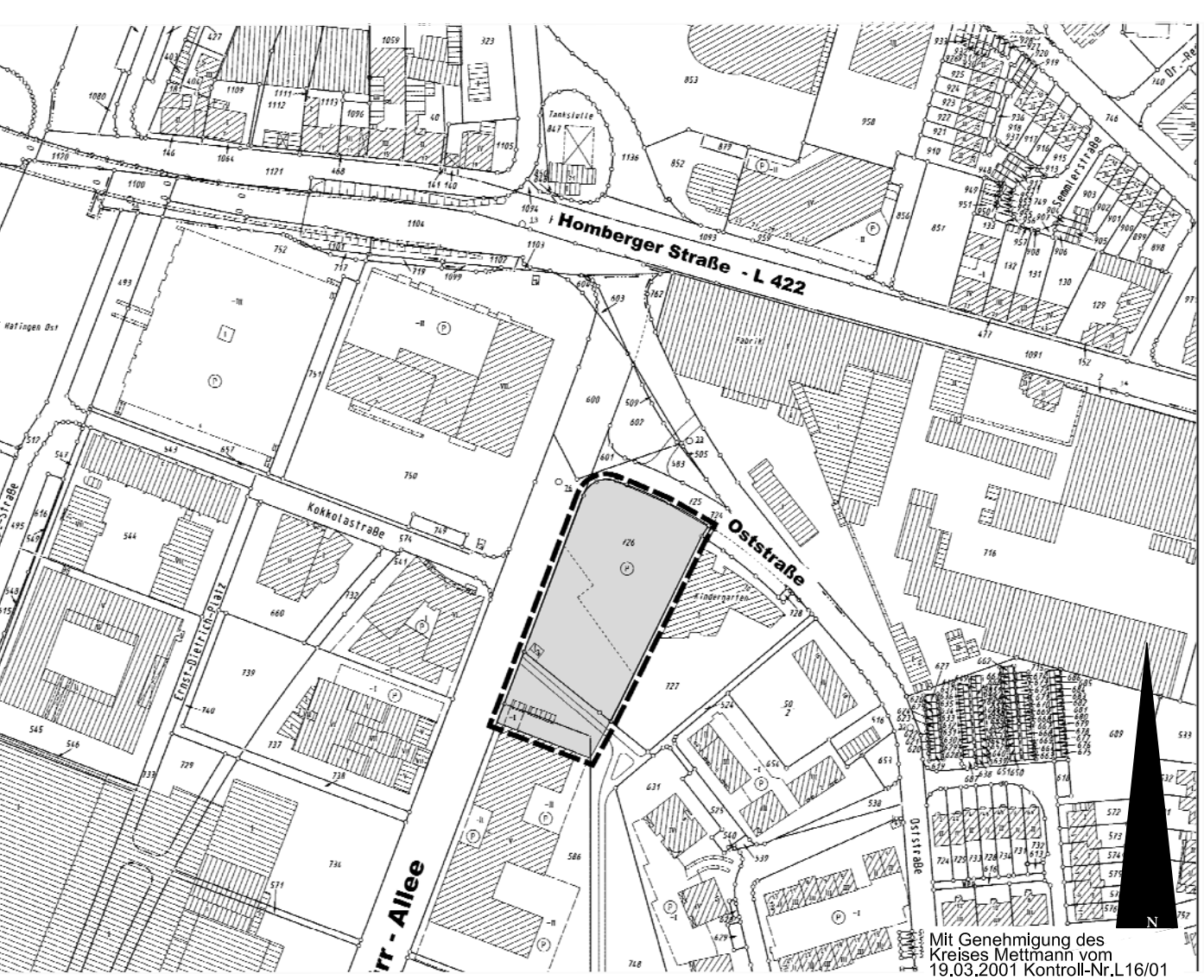
3. Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung,
- der Abstandserlass NRW vom 06.06.2007,
- die Schallschutztechnische Untersuchung, Peutz Consult, März 2018

4. Die DIN-Normen 45691 „Geräuschkontingentierung“ und 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind einsehbar bei der Stadtverwaltung Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung, Verwaltungsgebäude Stadionning 17, 40878 Ratingen, 2. Obergeschoss, Raum 2.02.

5. Bei den im Bebauungsplan angegebenen Höhen handelt es sich um NN-Höhen im System DHHN12.

Übersichtskarte M 1: 2500



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

Ost 313, 4. Änderung

„Balcke-Dürr-Allee/Oststraße“

Gemarkung: Ratingen

Flur: 26

Stand vom 27.04.2018