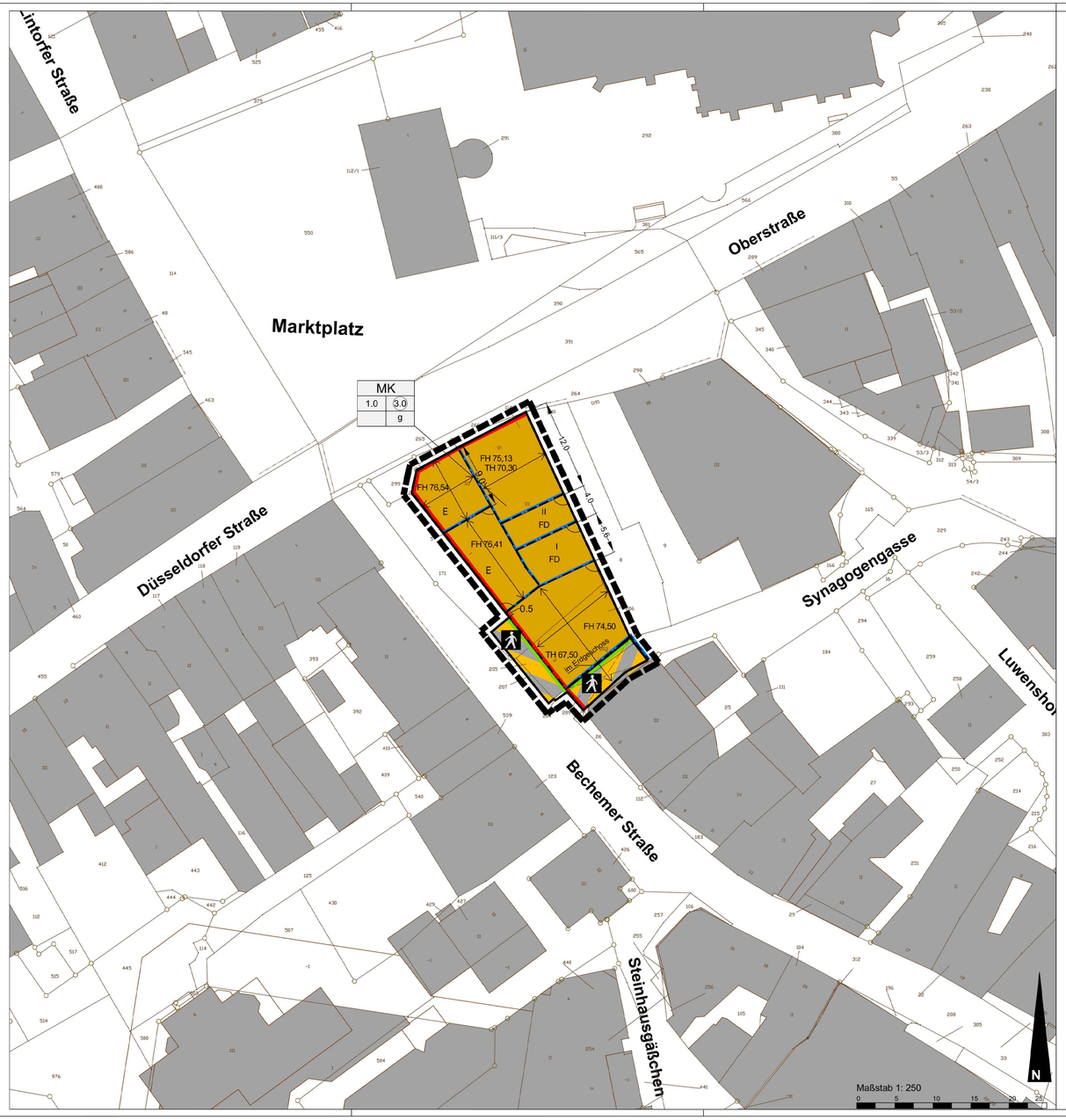


ZEICHENERKLÄRUNG

VERMESSUNG ALLGEMEIN

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

Polygonpunkt
Grenzpunkte
Geländehöhe 76,07
Baum
Mauer und Angabe der Stärke 0,24
Zaun
Hecke
Schieber
Fernsprechhäuschen
Feuermelder
Laterne
Kabelkasten oberirdisch
" " unterirdisch
Haltestelle
Mast
Einsteigeschacht
Straßensenkkasten
Hydrant oberirdisch
Hydrant unterirdisch
Bordstein Absenkung
Wasser
Gas

Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr. 12
Wirtschafts- u. Industriegeb.
Arkade, offene Halle, Durchfahrt

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

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

Baulinie

Baugrenze

Nutzungsschablone

MK	
1.0	3.0
	g

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

E Erhaltung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

FH 74,50 Höhenangaben der Firsthöhe bzw. Traufhöhe
TH 67,50 über NHN (Normalhöhennull) (DHHN 92)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

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. 1551).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90 -)1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land NW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt, GV. NRW, - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, SGV. NRW, - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen, FNA - Fundstellennachweis A

Textliche Festsetzungen:

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

Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

1.1 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5, ~~9~~ BauNVO * in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO
* Sex-Shops,
- *Vspielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen ausgeschlossen.

1.2. Im Kerngebiet sind in den Erdgeschossen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.3. Im Kerngebiet sind ab dem 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Bereich der Synagogengasse können die erforderlichen Abstandflächen unterschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Abstandflächen noch innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liegen. Die Abstandflächen angrenzender und gegenüberliegender Gebäudetelle können sich auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche überdecken.

3. Regelungen zur Fassadenbeleuchtung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)

Fassadenbeleuchtung ist nur an historischen Gebäuden aus dem Zeitraum vor 1915 zulässig. In Ausnahmefällen können Fassaden, die den ursprünglich historischen Gebäuden an dem jeweiligen Standort nachempfunden sind zusätzlich beleuchtet werden.

- Die Art der Beleuchtung ist für die Passanten und für die im Kerngebiet vorhandene Wohnbebauung blendfrei auszuführen.
- Es dürfen nur abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, d.h. es wird nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt.
- Es darf nur Licht mit geringem Blauanteil genutzt werden (Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 K).
- Bei kontinuierlicher Beleuchtung muss die Lichtmenge zwischen 23.00 und 5:30 um 50% reduziert werden.
- Eine Wechselschaltung in Farbe, Richtung oder Muster ist unzulässig.
- Die für die Beleuchtung der Fassade zulässigen Leuchten sind vor dem Gebäude in Bodenhülsen barrierefrei anzubringen. Alternativ können unmittelbar unterhalb der Traufe LED-Leuchten in linearer Formgebung (sogenannte Downlights) angebracht werden.
-

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung 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 Wasserschutzgebietsverordnung 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.

Gestaltungssatzung
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der von der Stadt Ratingen am 05.10.2011 aufgestellten Satzung über die „Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslage im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt" (CRS 622-00).

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört
- eine Begründung

Umgang mit Bodendenkmälern
Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel
Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf" des Kampfmittelräumdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Fassadenbeleuchtung an Denkmälern
Gemäß § 9 DSchG NRW ist bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung die Beleuchtung der Fassaden mit der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.

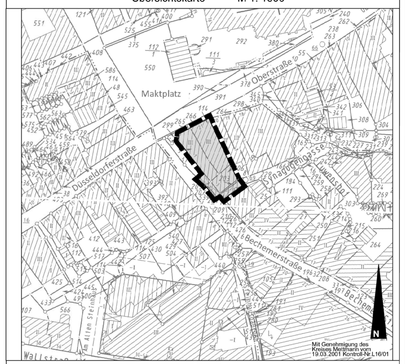
Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Abteilung Natur und Umweltschutz der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Löschwasser
Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in wieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Artenschutzprüfung
Im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) ist eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratingen, März 2017 Bearbeitet: Löhr / Dannhäuser Siegel gez.Pesch (Pesch) Bürgermeister gez. Kral (Kral) Techn. Beigeordneter gez.Rieckmann Rieckmann Amtsleiter	Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte : Stand Dezember 2016 Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist. Ratingen, den 08.11..2017 Siegel gez.Störy (Störy) städt.Obervermessungsrat
Aufstellung	**Auslegung**
Der Rat der Stadt hat am 30.08.2016 gemäß § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes M 399 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.09.2016 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 15/2016 Siegel gez.Pesch Ratingen, den 07.10.2016 Bürgermeister (Pesch)	Der Rat der Stadt hat am 23.05.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 19/ 2017 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 19.06.2017 bis einschließlich 21.07. 2017 öffentlich ausgelegen. Siegel gez.Pesch Ratingen, den 04.08.2017 Bürgermeister (Pesch)
Erneute Auslegung	**Eingeschränktes Verfahren**
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am ..... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 13 a (3) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. ..... hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ratingen, den Bürgermeister (Pesch)	Aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.10.2017 zur Stellungnahme vorgelegt. Siegel Ratingen, den 08.11.2017 gez. Pesch Bürgermeister (Pesch)
Satzungsbeschluss	**Inkrafttreten**
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 20.12.2017 den Bebauungsplan M399 , gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Siegel gez.Pesch Ratingen, den 10.01.2018 Bürgermeister (Pesch)	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 30.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 02/2018 bekannt gemacht worden. Siegel gez. Pesch Ratingen, den 05.02.2018 Bürgermeister (Pesch)

Übersichtskarte M 1: 1000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan
M 399
Marktplatz / Bechemerstraße

Gemarkung: Ratingen | Flur: 42