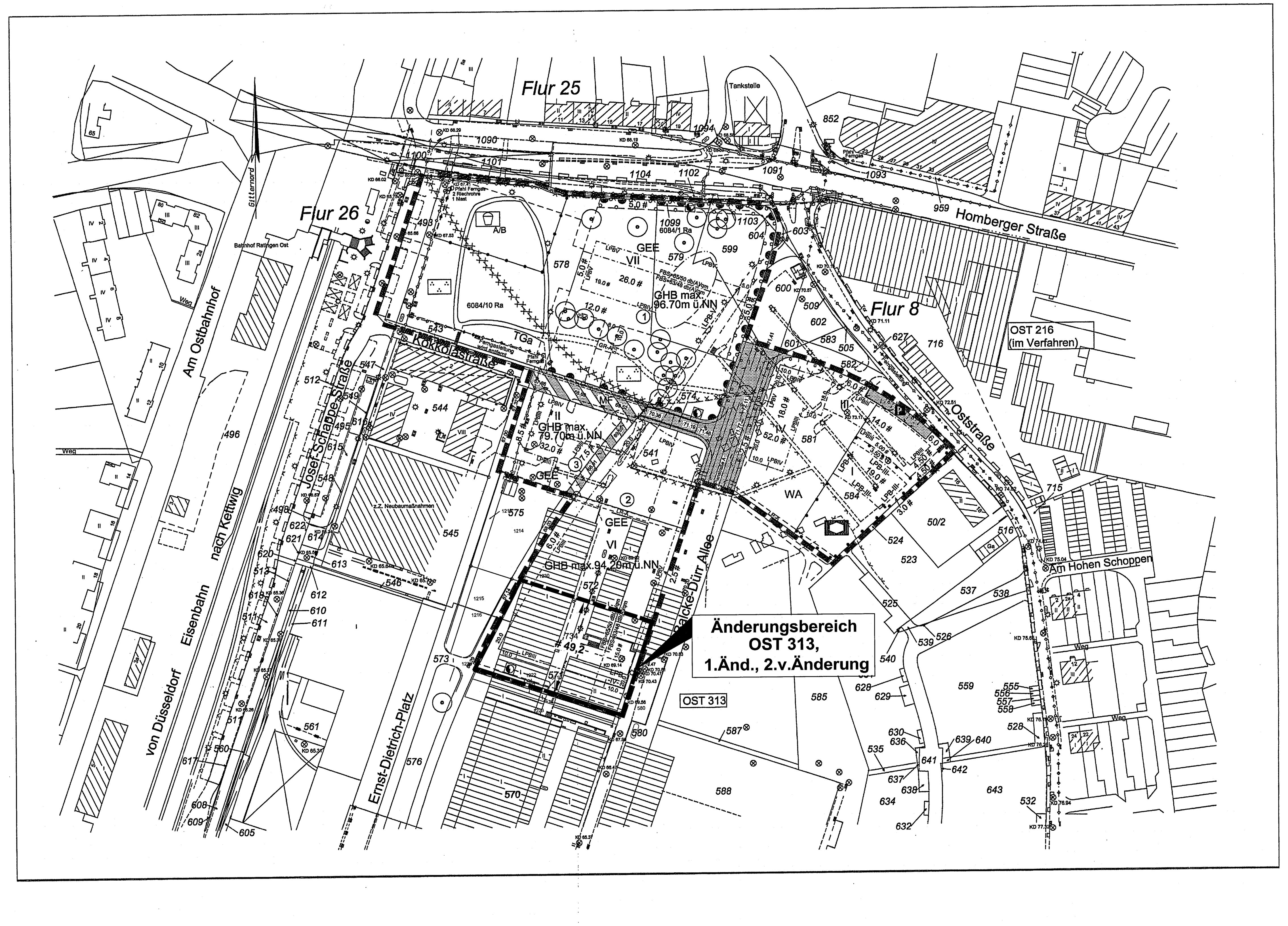


Katastersignaturen

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZPUNKT
- 481 FLURSTÜCKSNUMMER
- ZAUN
- GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- BÖSCHUNG
- OBERIRDISCHE STROMLEITUNG
- MAUER
- 42.41 GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- EINSTEIGESCHACHT
- KABELKASTEN
- KABELSCHACHT
- LATERNE
- BAUM
- GULLY
- GASSCHIEBER
- HYDRANT UNTERIRDISCH
- ÜBERDACHUNG
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- II GESCHOSSZAHL
- ELEKTRIZITÄT / TRAFO

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3, 6 und 8 BauNVO

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- GEE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 13 BAUMASSENZAHL (BMZ)
- GHB GEBÄUDEHÖHENBESCHRÄNKUNG (GHB) (S.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. 6.1.1)

MATRIX:

(1) Teilgebiet — TEILGEBIETS-NUMMER ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Geschosszahl/max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl / Baumassenzahl
Bauweise	Dachneigung

(1)

GEE	VII
0.8	13
a	0°-15°

(2)

GEE	VI
0.8	14
a	0°-15°

(3)

GEE	II
0,8	(1,6)
o	0°-15°

WA	III - IV
0,4	(1,2)
a	0°-15°

Fläche für den Gemeindebedarf

	I
0,4	

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

- BAUGRENZE
- BAULINIE
- o OFFENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (GEM. TEXTL. FESTSETZUNG 5.1)

Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, ZWECKBEST. SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (KINDERGARTEN)

VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich.

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- MF VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG MISCHFUNKTIONSFLÄCHE
- P ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

ZWECKBESTIMMUNG:
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; TRAFO

GRÜNFLÄCHEN

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

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:
- SPIELPLATZ A/B LT. RUNDERLASS DES INNENMINISTERS NRW VOM 31.07.1974
- PARKANLAGE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- ANZUPFLANZENDE BÄUME, VORGESCHLAGENE BAUMSTANDORTE
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BAUGB)
- ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE
- LR-A.V GR-A LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, VERSORGUNGSTRÄGER GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
- TGa UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§9 ABS.1 NR.4 und 22 BauGB) ZWECKBESTIMMUNG: TGa : TIEFGARAGE
- ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE FLÄCHE 6084/1Ra, 6084/10Ra
- FBS= 65/50 db(A)/qm GRENZE SCHALLPEGELBEREICH
- LPB III LÄRMPEGELBEREICH (z.B III)
- 10.0 BEMASZUNG LÄRMPEGELBEREICH
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

SONSTIGE EINTRAGUNGEN

- FUSS- UND RADWEGE UNVERBINDLICH

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom ~~27.07.2001~~ 23.07.2002 (BGBl. S. ~~1950~~ 2850)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S. 58)
4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) zuletzt geändert am ~~09.05.2000~~ 22.07.2003 (GV NRW S.~~439~~ 434)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluß bestimmter Arten Baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit Lieferverkehr zwischen 22.00 und 6.00 Uhr (Nachtverkehr) unzulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

2. Ausschluß von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 I.V. mit § 1 (9) BauNVO

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA), sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2.2 In den Gewerbegebieten (GEE) sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) I.V. mit § 1 (9) BauNVO

3.1 In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

4. Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO

4.1 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechend Planeinschrieb festgelegten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw") nicht überschreitet.

4.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die Gewerbegebiete 1, 2 und 3 gemäß Abstandserlaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB5-8804.25.1 (VNr. 1/98) – vom 02.07.1998 wie folgt gegliedert:

GEE 1:
- Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VII.

GEE 2 und 3:
- Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI.

GEE 2:
- Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsklasse VI mit einem * gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Im einzelnen sind dies Anlagen mit folgender laufender Nummer der Abstandsklasse VI: 176, 177, 181. Nachtarbeit von 22.00-6.00 Uhr ist für diese Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

5.1 Abweichende Bauweise
In den Gewerbegebieten (GEE) Baufelder 1 und 2 sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.

6. Gestaltung Baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

6.1 Gebäudehöhen

6.1.1 Die max. Gebäudehöhe in m ü NN als Höhe des Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Attika festgelegt. Dabei wird die bezogene Verkehrsfläche für die einzelnen Baufelder wie folgt festgelegt:

Baufeld 2: Balcke - Dürr - Allee
Baufelder 1 und 3: Kokkolastraße

Hinweis:
Zur Orientierung sind die geplanten Straßenhöhen als Höhe über NN in der jeweiligen Straßenachse im Bebauungsplan eingetragen.

6.2 Außenwandflächen

6.2.1 In dem Gewerbegebiet GEE 1 ist ab dem III. Obergeschoss nur eine Fassadenkonstruktion aus Stahl und Glas oder aus ähnlich transparenten Materialien zulässig. Die Verwendung dunkler Baustoffe ist unzulässig.

6.3 Dachlandschaft

6.3.1 Dachgestaltung
Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Gauben und Dacherker sind nur in einer Breite vom max. 3 m zulässig. Dabei ist von Innenkante Abschlußwand zur Außenkante Gaube ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Im Dachgeschoß dürfen keine übereinanderliegenden Gauben, oder Gauben, die über mehr als eine Geschoßebene reichen, errichtet werden. Zwerchhäuser sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

6.3.2 Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen die max. Gebäudehöhen um max. 3,0m überschreiten, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0m eingehalten wird.

6.3.3 In den Gewerbegebieten (GEE) Baufelder 1, 2 und 3 sind bei den Hauptgebäuden als Dachform Flach-, Pult- und leicht gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0 - 15° zulässig.

6.4 Einfriedungen

6.4.1 In den Gewerbegebieten (GEE) Baufelder 2 und 3 sind Einfriedungen jeglicher Art entlang der Planstraßen nicht zulässig.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Hinweisschilder sind gemäß Nr. 6.5.3 geregelt. An den *1 jeweils einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind.

*1 zur Straße hin sichtbaren

6.5.2 Werbeanlagen sind ~~nur bis zur Höhe der jeweiligen Traufe zulässig. Dabei hat sich die Werbeanlage~~ dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von:
- 1 m bei Gebäuden bis 15,0 m Höhe,
- 2 m bei Gebäuden höher als 15,0 m zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets diese Höhe um 0,5 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf ~~6,0~~ 10,0 m nicht überschreiten.

6.5.3 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 Grundstückseinfahrt zulässig.

6.5.4 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind unzulässig. ##

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 20 BauGB, § 12 und § 21a BauNVO)

7.1 Tiefgaragen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Gewerbegebieten auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 und Nr.6 BauGB)

Vorbemerkung: Zur Sicherung aller Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen. Dieser Plan ist aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entwickeln. Sämtliche Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in Gewerbe- und Mischgebieten.
In den Gewerbegebieten (GEE) Baufelder 1 und 2 sind mindestens 20% der Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) als gebäudenahe Vegetationsflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen anzulegen. Je angefangene 200qm begrünbarer Fläche sind mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung, 3 x v, Stammumfang 16-18cm oder fünf Solitärsträucher/ Stammbüsche, 3 x v, 250-300cm zu pflanzen.

8.2 Dachbegrünung, Erdüberdeckung von Tiefgaragen und Gebäuden

8.2.1 In den Gewerbegebieten (GEE) Baufelder 1, 2 und 3 sind 60% der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Wenn Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dächern vorgesehen werden, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung entsprechend reduziert werden. Verträgt ein Gewerbe aus betriebsbedingter Notwendigkeit keine Dachbegrünung, kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

8.2.2 Die Dachflächen von Garagen und anderer Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

8.2.3 Tiefgaragen sind außer bei den für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teilen in den Gewerbegebieten (GEE) Baufelder 2 und 3 sowie im allgemeinen Wohngebiet mit einer Erdüberdeckung in Höhe von im Mittel 0,60m zu versehen, unterhalb der öffentlichen Grünfläche mit 1,00m.

8.3 Pflanzgebot für die Begrünung von Müllstandplätzen und Standorten für Recyclingbehälter und für Fassadenbegrünung
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen. In den gegliederten Gewerbegebieten sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wein o.Ä.) dauerhaft zu begrünen.

8.4 Pflanzgebot für Baumpflanzungen im Straßenraum.
Im Bereich von Erschließungsstraßen und dem Campus sind in Abhängigkeit der Straßenraumverhältnisse auf den ausgewiesenen Standorten mind. 21 standortgerechte Laubbäume I. bis II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Die festgesetzten Standorte können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der Erschließung oder der Grundstücksteilung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume und der angestrebte gestalterische Charakter der Straße (z.B. Allee) ist beizubehalten.

8.5 Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen.
Auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen ist pro angefangene vier PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm zu pflanzen. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6qm nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

8.6 Pflanzgebot zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen.
Die öffentliche Grünfläche ist - abhängig von ihrer Nutzung - zu 25% der Fläche mit Gehölzstrukturen zu bepflanzen und zu 75% als Rasen- und/oder Wiesenflächen anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze (Großbäume I. und II. Ordnung sowie Großsträucher und Sträucher) in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

8.7 Regelung des Niederschlagswasserabflusses
In den Gewerbegebieten (Baufelder 1, 2 und 3) und im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücken ein Retentionsvolumen von 20 l/m² befestigter Fläche vorzuhalten. Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein gedrosselt abgewirtschafteter Stauraum der Dachbegrünung bis 20 l/m² Retentionsvolumen berücksichtigt wird.

9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) 24 BauGB)

9.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahmen von Küche, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, daß sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf R'w,res des Außenbauteils in dB Wohnräume	Büros
WA	Balcke-Dürr Allee	V	71 - 75	45	-
	18,0m von Balcke-Dürr Allee	IV	66 - 70	40	-
## WA / KIGA	O/NO/SW	III	61 - 65	35	-
GEE 1	Süd/SW	IV	66 - 70	40	35
	NW/N/O	V	71 - 75	45	40
GEE 2	West/Süd	III	61 - 65	35	30
	Nord	IV	60 - 70	40	35
	OST	V	71 - 75	45	40
GEE 3	O/W/S	III	61 - 65	35	30
	Nord	IV	66 - 70	40	35

9.2 Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R'w,res ≥ 40 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Die Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

- Ferngasleitung

HINWEISE

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung der Aufträge bzw. der Baugenehmigung, sind die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß dem Gesetz zum und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980 (Gv NW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unmittelbar zu melden.
2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Beginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.
3. Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 mm, max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Bohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. 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.
6. Zu diesem Bebauungsplan gehören:
   - eine Begründung,
   - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Ratingen, den 30.06.2003

Betreuung: Planungs- und Vermessungsamt Stadt Ratingen

SIEGEL

Der Bürgermeister	Beigeordneter	Amtsleiter
gez.Diedrich	gez. Dr. Ulf - R. Netzel	gez. Hölzle
(Diedrich)	(Dr. Ulf - R. Netzel)	(Hölzle)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich entstanden und hat den Stand vom:
Flurkarte 02.01
Feldvergleich 1997, mit Ergänzungen in 2001

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18. 12. 1990.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

SIEGEL

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez.Dr. Ing. Brauer
(Dr. Ing. Brauer)

Ratingen, den 21.07. 2003

Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 24.07. 2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Ost 313 1.Änderung "Balcke-Dürr-Allee / Kokkolastraße" einschl. der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf sowie die Begründung vom 01.09.2003 bis einschließlich 30.09.2003 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 19.12. 2003

Der Bürgermeister:
SIEGEL
gez.Diedrich
(Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 18.12.2003 anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern zur Stellungnahme mit Schreiben vom 01.10.2003 vorgelegt.

Ratingen, den 19.12. 2003

Der Bürgermeister:
SIEGEL
gez.Diedrich
(Diedrich)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 18.12.2003 den Bebauungsplan Ost 313 1.Änderung "Balcke-Dürr-Allee / Kokkolastraße" mit der Entscheidungsbegründung in der Fassung vom 14.11.2003 V* gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NRW als Satzung beschlossen. V* einschl. der in *blau* eingetragenen Änderungen und Ergänzungen

Ratingen, den 05.01. 2004

Der Bürgermeister:
SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans mit der Begründung am 19.12.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 05.01.2004

Der Bürgermeister:
SIEGEL
gez.Diedrich
(Diedrich)

##

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 28.10.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ost 313, 1.Änderung, 1.vereinfachte Änderung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.01.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Ratingen den,...........................

Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 28.10.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Ost 313, 1.Änderung, 1.vereinfachte Änderung nach § 13 I.V.mit § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher 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 ausgelegen.

Ratingen, den

Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am .... den Bebauungsplan Ost 313, 1.Änderung, 1.vereinfachte Änderung
gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den

Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des BebauungsplanesOst 313, 1.Änderung, 1.vereinfachte Änderung mit Begründung .... im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den

Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

ÜBERSICHTSPLAN M1:5000

STADT RATINGEN

Planungs- und Vermessungsamt

Bebauungsplan OST 313 1. Änderung

1.Vereinfachte Änderung

Balcke-Dürr-Allee/ Kokkolastraße

Stadtteil: Ratingen-Ost Gemarkung Ratingen	Flur : 26	Ordnungs-Nr. Blatt: 1
Maßstab 1:1000	Datum: Juni 2003	

Amtsleiter: (Hölzle)	Dezernent: (Dr. Ulf-R. Netzel)	Bearbeitung im Auftrag der Stadt: Diplom - Ingenieure Dr. Brauer & Glunz, ÖbVI Am Brüll 19 40878 Ratingen Tel.: 02102-83038 Fax.: 02102-873926
		Begleitung: Multhaupt

Vereinfachte Änderung

Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 eine Beteiligung der betroffenen, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ratingen, den ~~10.06.~~ 04.07. 2018

Bürgermeister
(Pesch)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 09.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 23/2018 bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 29.10.2018

Bürgermeister
(Pesch)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 04.09.2018 den Bebauungsplan Ost 313,1. Änd., 2. vereinf. Änderung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 11.09.2018

Bürgermeister
(Pesch)

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt geändert wurde durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. 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 15.12.2016 (GV NRW 2016 S. 1162).

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

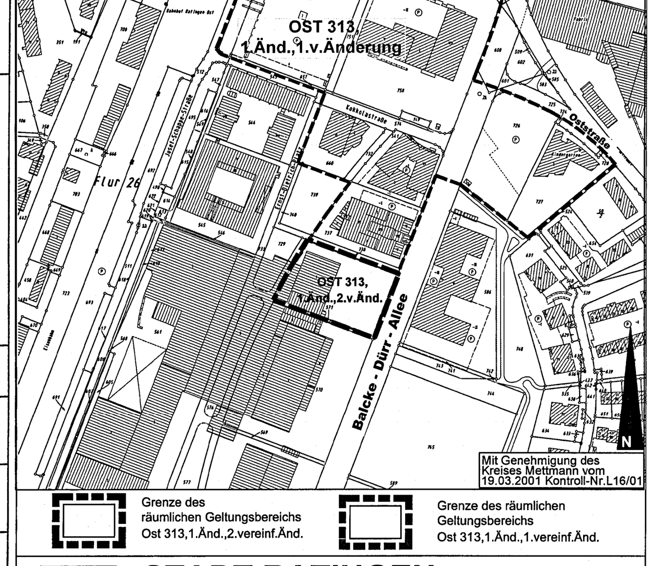
1. Ausschluss bestimmter Betriebe baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (5) mit §1 (9) BauNVO

1.1 In dem Gewerbegebiet sind Betriebe mit Lieferverkehr zwischen 22.00 und 6.00 Uhr (Nachtverkehr) unzulässig.

1.2 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Die textlichen Festsetzungen Ziffern 2 bis 9.2 des Bebauungsplanes Ost 313, 1. Änderung, 1. vereinfachte Änderung, Balcke - Dürr - Allee / Kokkolastraße, behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit.

Übersichtskarte M 1:2500



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Ost 313,1.Änd.,2.vereinf.Änd.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Ost 313,1.Änd.,1.vereinf.Änd.

STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan OST 313, 1.Änd., 2.vereinfachte Änderung

" Balcke - Dürr- Allee "

Gemarkung: Ratingen | Flur: 26 | Flurstück: 734