RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).**
2. **Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)**
3. **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).**
4. **Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708), in Kraft getreten am 31.12.2007.**

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.

1.2 Gewerbegebiete (GE)
Gemäß § 1(4) BauNVO werden die Gewerbegebiete 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 (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

1.2.1 Teilgebiete GE 1 A, GE 2 A, GE 3 A
Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII des Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise zulässig:
1. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 A, GE 2 A, GE 3 A auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 221) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
2. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 A, GE 2 A, GE 3 A Betriebsarten der Abstandsliste ab Nr. 151, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, zugelassen werden, wenn sie die festgesetzten L_{EK} einhalten.

1.2.2 Teilgebiete GE 1 B, GE 2 B, GE 3 B
Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI des Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise zulässig:
1. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 B, GE 2 B, GE 3 B auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 - 199) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
2. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 B, GE 2 B, GE 3 B Betriebsarten der Abstandsliste ab Nr. 151, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, zugelassen werden, wenn sie die festgesetzten L_{EK} einhalten.

1.2.3 Ausschluss von Betriebsarten und Anlagen in den Gewerbegebieten nach deren Eigenschaften
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem Bereich der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung (Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer Werth) der Stadtwerke Duisburg wassergefährliche Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren) nicht zulässig.

1.2.4 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen" sind nicht zulässig.

1.2.5 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten" ist nicht zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebsleiterwohnungen" sind in der Form zulässig, dass pro Gebäudeeinheit nur eine Wohnung zugeordnet werden darf.

1.2.6 Ausschluss bestimmter Arten baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten gemäß §1 Abs. 9 BauNVO
- Gewerbegebiete aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden dahingehend eingeschränkt, dass „Bordelle" nicht zulässig sind.
- Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kioskähnliche Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m².

1.2.7 Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 41691
Gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO sind in den Teilflächen des Planungsgebietes Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilflächen gem. zeichnerischer Darstellung	L_{EK} in dB (A) tags	nachts
TF 1: GE 1 A	54	40
TF 2: GE 1 B	55	40
TF 3: GE 2 A	55	40
TF 4: GE 2 B	55	40
TF 5: GE 3 A	54	40
TF 6: GE 3 B	54	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a Bau NVO

In den Gewerbegebieten wird gemäß § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass in den überbaubaren Flächen der Teilflächen GE 1 A und GE 1 B südöstlich der durch Planeinschrieb vorgenommenen Abgrenzung -□-□-□- , sowie in Teilflächen GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A und GE 3 B die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu 3 m überschritten werden kann, wenn die Überschreitung maximal 25% der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreitet.

3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 GE 1 A, GE 1 B
In den mit „a" gekennzeichneten Gewerbegebieten GE 1 A und GE 1 B sind Gebäudelängen von über 50 m bis max. 210 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.

GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A, GE 3 B
In den mit „a" gekennzeichneten Gewerbegebieten GE 2 A, GE 2 B und GE 3 A und GE 3 B sind Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.
Ausnahmsweise sind Gebäude über 70 m bis maximal 210 m zulässig, wenn je angefangene 70 m eine Gliederung des Baukörpers mit einem Rücksprung von mind. 5 m Tiefe auf einer Länge von mind. 10 m erfolgt.
Ausnahmsweise kann eine Gliederung der Fassade auch durch 5 m breite transparente Fassadenabschnitte erfolgen. (siehe auch 6.1)

3.2 WA 5 – WA 12
In den mit H gekennzeichneten Wohngebieten sind Gebäudelängen bis zu 26 m zulässig.

4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

4.1 Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand-/wall)
Lärmschutzmaßnahme zwischen WA und GE-Flächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ggf. in Kombination mit einem Lärmschutzwall ein Schalldämmmaß von mind. 20 dB hat. Die Lärmschutzmaßnahme ist absorbierend auszuführen.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand/-wall oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück des Gewerbegebietes errichtete Bebauung, Wand oder sonstige bauliche Anlagen ein gleichwertiger Lärmschutz für das WA 5-12 dauerhaft gewährleistet wird.

4.2 Passiver Lärmschutz/ Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

4.2.1 Lärmpegelbereiche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4.2.2 Schallgedämmte Belüftung
In den Wohngebieten WA 1 bis WA 8, WA 10 und WA 12 sind in Schlaf- und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

4.3 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 10-12 erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz (s. a. Punkt 4.1) wirksam ist.

5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen
- Die Verkehrsgrünflächen sind als Rasen- und Strauchflächen auszugestalten.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der angrenzenden Verkehrsgrünflächen sind (gemäß Pflanzenauswahlliste 1) entlang der Planstraße Nr. 1 mindestens 30 großkronige Bäume, entlang der Planstraße Nr. 6 sind mindestens 12 mittel- bis kleinkronige Bäume, entlang des Wohnweges Nr. 4 sind mindestens 4 mittel- bis kleinkronige Bäume, entlang der Planstraße Nr. 5 sind mindestens 6 mittel- bis kleinkronige Bäume und entlang der der Straße „Am Brand" mindestens 7 großkronige Bäume zu pflanzen.
- An der östlichen Straßenseite der Straße „ An den Dieken" (südlicher Abschnitt) sind mindestens 7 großkronige Bäume in einem Pflanzbeet von je mindestens 6 m² Fläche zu pflanzen.

5.2 Grünflächen
5.2.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fetsgesetzten Flächen sind vorhandene Baum- und Gehölzbestände sowie der Schotter des Gleisbettes zu erhalten. Innerhalb der nördlichen Fläche ist ein naturnahes Stillgewässer mit randlichen Uferzonen in einer Mindestgröße von 2.000 m² anzulegen. Die angrenzenden Randzonen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und mit randlichen Gehölzpflanzungen gem. Pflanzenauswahlliste 1 zu begrünen. Die darüberhinaus verbleibenden Offenlandflächen sind zu erhalten.

5.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
- Alle Grünflächen (öffentlich/privat), die eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausweisen, sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen (gemäß Pflanzenauswahlliste 1 und 2) flächendeckend zu begrünen.
- Baumgruppen und Einzelbäume sind auf den festgesetzten Flächen zu erhalten.

5.3 Gewerbegebiete (GE 1 A bis GE 3 B)
- Begrünung der Stellplätze
Die Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind je angefangene acht Stellplätze mit mindestens einem großkronigen Laubbaum (gemäß Pflanzenauswahlliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm in 1m Höhe in einem Pflanzbeet von mindestens 6 m² unversiegelter Fläche zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen im Bereich von befestigten Flächen um das Pflanzbeet ist eine Fläche von mindestens 25 m² mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 20% mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzenauswahlliste 2 zu begrünen.

6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

6.1 GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A und GE 3 B
- Für Gebäude, die ausnahmsweise eine Größe von über 70 m und maximal 210 m aufweisen, kann anstatt eines Gebäuderücksprungs auf einer Länge von 5 m je angefangene 70 m ein Fassadenabschnitt in transparenter Bauweise errichtet werden. Bei einem Fassadenrücksprung sind andere Materialien als die des Hauptbaukörpers zu wählen.

6.2 Gewerbegebiete (GE 1 A bis GE 3 B)
- An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufe bzw. Oberkante Attika nicht überschreiten.
- Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder an der Grundstückszufahrt zulässig.
- An den einzelnen Gebäudefronten ist je Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind.

6.3 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3 und WA 6 – WA 12)
Der Vorgarten ist nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,5 m oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden. Entlang den seitlichen rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich von Terrassen Mauern zulässig.

6.4 Allgemeine Wohngebiete (WA 4, 5)
Der Vorgarten ist nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,5 m oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden. Entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich von Terrassen Mauern zulässig.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken in einer Höhe von maximal 0,5 m oder eine Einfriedung mit Rasenkantensteinen zulässig.

Pflanzenauswahlliste 1
für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Bebauungsplänen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen:

Bäume	**Sträucher**
Feldahorn - Acer campestre *	Kornelkirsche - Cornus mas
Spitzahorn - Acer platanoides	Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Haselnuß - Corylus avellana
Schwarzerle - Alnus glutinosa	Weißdorn - Crataegus monogyna
Grauerle - Alnus incana	Pfaffenhut - Euonymus europaeus
Schwarzbirke - Betula nigra	Sanddorn - Hippophae rhamnoides
Sandbirke - Betula pendula	Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus *	Schlehe - Prunus spinosa
Rotbuche - Fagus sylvatica	Kreuzdorn - Rhamnus cartharticus
Esche - Fraxinus excelsior	Faulbaum - Rhamnus frangula
Zitterpappel - Populus tremula	Feldrose - Rosa arvensis
Vogelkirsche - Prunus avium	Hundsrose - Rosa canina
Traubenkirsche - Prunus padus	Vielblütige Rose - Rosa multiflora
Stileiche - Quercus robur	Kartoffelrose - Rosa rugosa
Traubeneiche - Quercus petraea	Apfelrose - Rosa rugotida
Silberweide - Salix alba	Brombeere - Rubus fruticosus
Eberesche - Sorbus aucuparia *	Ohrweide - Salix aurita
Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia	Aschweide - Salix cinerea
Krim-Linde - Tilia euchlora	Purpurweide - Salix purpurea
Winterlinde - Tilia cordata	Korbweide - Salix viminalis
Sommerlinde - Tilia platyphyllos	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Silderlinde - Tilia tomentosa	Roter Holunder - Sambucus racemosa
Ulme - Ulmus laevis	Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

* mittel- bis kleinkronige Park- und Straßenbäume

Größen:

Bäume:	Sträucher:
Sol. 3 x verpflanzt; StU 20/25 (18/20)cm	Sol. 3 x verpflanzt; Höhe 125-150cm, 150-200cm
Heister, 2 x verpfl.; Höhe 250-300cm	Sträucher, 2 x verpfl.; Höhe 100-150cm, 150-200cm

Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis von 30% Bäume und 70% Sträucher zu erfolgen. Pro 1,5 m² ist eine Pflanze zu setzen.

KENNZEICHNUNGEN

Pflanzenauswahlliste 2
Sträucher / Gehölze für Einfriedungen bzw. Hecken:

standortgerechte Laubgehölzarten

Gehölze/Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symphoricarpos albus	Gemeine Schneebeere
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Plangebiet befindet sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altablagerung 5790/ 1 Ra.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören:
   - eine Begründung einschl. Umweltbericht, 08/2008
   - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 08/2008
   - ein Lärmgutachten, 03/2008
   - ein Verkehrsgutachten, 03/2008
   - eine Verkehrsplanung, 03/2008
   - eine Untergrunduntersuchung, 02/2000, 07/2005, 04/2007, 01/2008
   - eine artenschutzrechtliche Prüfung, 08/2008
2. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der 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 zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.
3. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
   Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
4. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Wert der Stadtwerke Duisburg (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1980). Es wird auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand von ca. 41,3 m ü. NN hingewiesen.
5. Bei der Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der 40 m-Zone entlang der A 524, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind die Vorschriften des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.
6. Innerhalb der 40 m-Zone der A 524, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 FStrG).
7. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar unterhalb der Anflugsektoren 23 R und 23 L der Start- und Landebahnen. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen – wie Kräne etc. beträgt 103,0 m über NN.
8. Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung ist die Anpflanzung von Gehölzen bis zu einer Endwuchshöhe von maximal 25 m zulässig. Gehölzflächen sind stufig mit gestaffelten Endwuchshöhen anzulegen. Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen sind vor Umsetzung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Zugänglichkeit von Einrichtungen, Anlagen und Leitungsmasten muss gewährleistet sein.

   Schutzstreifen im Bereich von:
   110 kV - Leitung 2 x 29,50 m = 59,00 m
   380 kV - Leitung 2 x 38,50 m = 77,00 m
9. Im Plangebiet steht nur eine begrenzte Löschwassermenge zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine weitergehende eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

VERFAHRENSLEISTE

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen
Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.1
Ratingen, den 28.03.2008
SIEGEL
gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp) — gez. Dr. Netzel, Dezernent (Dr. Ulf-R. Netzel) — gez. Hölzle, Amtsleiter (Hölzle)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 04/2002) sowie eines Feldvergleiches (Stand 07/2002)
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
SIEGEL
gez. Liskes
Düsseldorf, den 28.03.2008 (Vermessungsbüro Liskes)

Aufstellung
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 21.09.1982 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.10.1982 im Amtsblatt Nr. 15 /1982 der Stadt Ratingen.
SIEGEL
Ratingen, den 28.03.2008 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Bürgeranhörung
Die vorgezogene Bürgeranhörung nach §3 Abs. 1 BauGB ist am 28.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 31/ 2000 bekannt gemacht worden.
Der Anhörungstermin fand am 07.02.2001 statt.
SIEGEL
Ratingen, den 28.03.2008 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

1. Auslegung
Der Rat der Stadt hat am 18.12.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 öffentlich ausgelegen.
SIEGEL
Ratingen, den 28.03.2008 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

2. Auslegung
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 15.07.2004 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2004 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 30.08.2004 bis einschließlich 04.10.2004 öffentlich ausgelegen.
SIEGEL
Ratingen, den 28.03.2008 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

3. Auslegung
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 20.12.2004 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2005 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.02.2006 bis einschließlich 10.03.2006 öffentlich ausgelegen.
SIEGEL
Ratingen, den 28.03.2008 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

4. Auslegung
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 24.06.2008 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.09.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 15.09.2008 bis einschließlich 17.10.2008 öffentlich ausgelegen.
SIEGEL
Ratingen, den 01.12.2010 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat am 16.11.2010 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
SIEGEL
Ratingen, den 01.12.2010 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Inkrafttreten
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am02.12.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
SIEGEL
Ratingen, den 03,12,2010 — gez. Birkenkamp, Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Betreuung: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1
Herr Multhaupt

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 12.08.2008
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 - Fax: 41 10 11-22

KARTENGRUNDLAGE

- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Geländehöhe × 70.23
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke 0.24
- Zaun
- Schieber
- Laterne
- Kabelkasten oberirdisch
- unterirdisch
- Mast
- Einsteigeschacht
- Straßensenkkasten
- Hydrant
- Wasser W
- Gas G

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche
- WA WA — Allgemeine Wohngebiete (WA1-12, siehe Textl. Fests. Nr.1.1)
- GE GE — Gewerbliche Bauflächen (GE 1A- 3B siehe Textl. Fests. Nr. 1.2)

Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- GH max. 51,8m ü. NN — maximale Gebäudehöhe über NN
- FH max. 50,5m ü. NN — maximale Firsthöhe über NN

Bauweise, Baugrenzen
- a — abweichende Bauweise (siehe TF. Nr.3)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. (Hausgruppen s. TF Nr. 3.2)
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F / R — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
- Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen:
- Gasübergabestation
- R — Recycling
- T — Trafostation

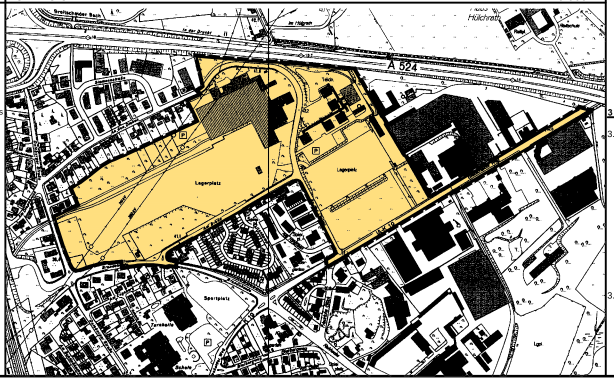
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Grünfläche
- ö — öffentliche Grünfläche
- p — private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- GSt/ Carports — Gemeinschaftsstellplätze Carports
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/ oder unterschiedlichen Maßes
- Abgrenzung siehe TF Nr. 2
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- LPB V — Lärmpegelbereiche siehe TF Nr. 4.2.1
- Standorte für Abfallsammelbehälter
- L_{EK} [dB(A)] — Emissionsbedingte Lärmkontingente siehe TF Nr. 1.2.7
- t: .... — tags
- n: .... — nachts
- Umgrenzung von Flächen deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- I - VII 1-221 — nicht zulässige Abstandsklassen bzw. Anlagen Betriebsarten vgl. TF Nr. 1.2

Plandarstellung als Hinweis:
- H — Bushaltestelle, geplant
- Gasleitung mit Schutzstreifen
- Anflugsektor 23 R
- Schutzstreifen der 110 - 380 kV-Leitung
- vorgeschlagene Baumstandorte
- vorgeschlagene Parkplätze im Straßenraum

ÜBERSICHT

M.1: 5 000



STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung/ 61.1

Bebauungsplan L 203

"Gewerbegebiet -An den Dieken/ Breitscheider Weg"

Gemarkung: Lintorf	Flur: 6; 7; 8; 9; 10
0 10 20 30 m	Stand: 12.08.2008
Maßstab 1: 1000	Plangrundlage: Flurkarte