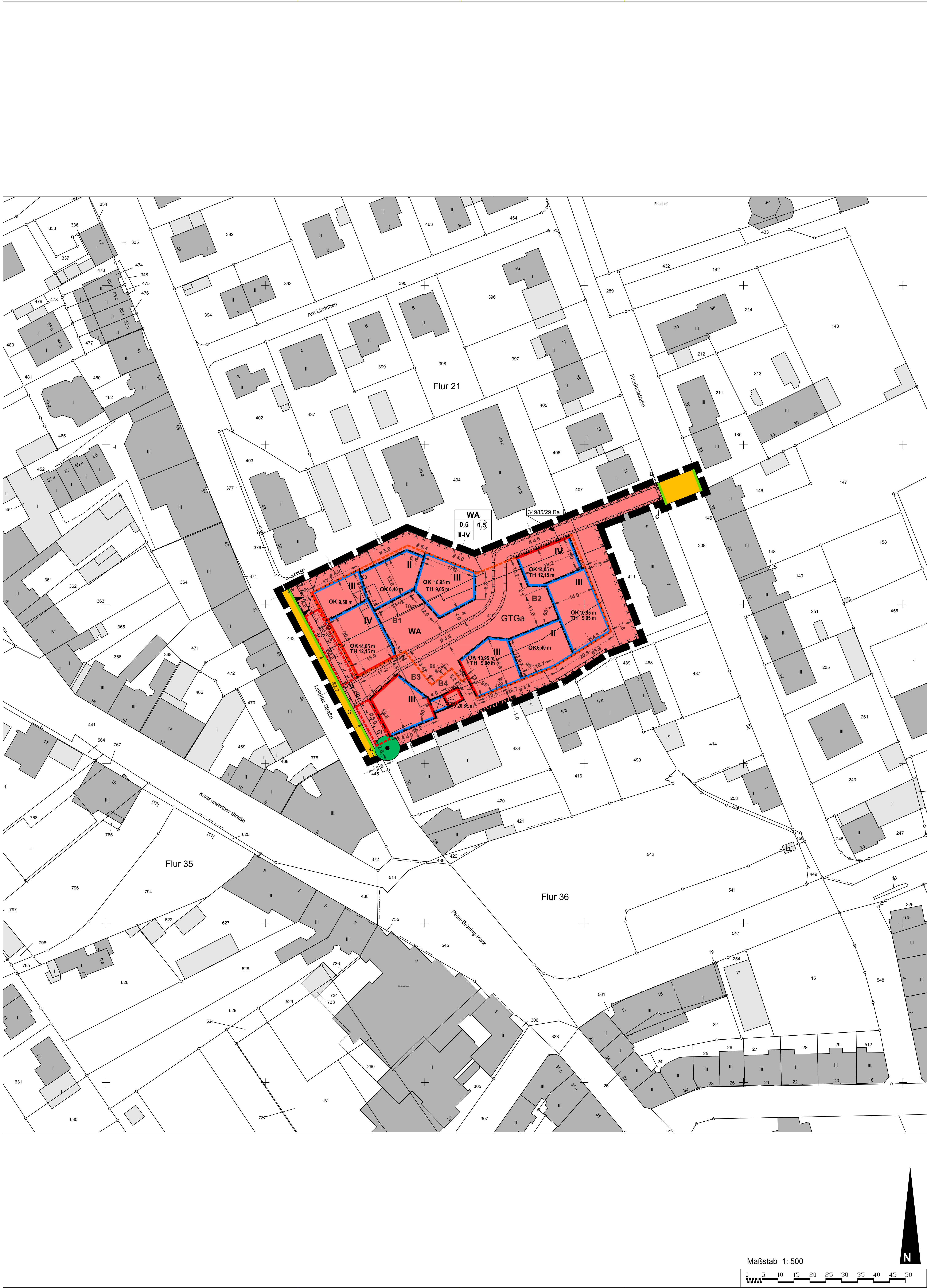




Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudefußlinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Grenzkante
- Mauer und Angabe der Stärke

- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegebäude
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt

Zeichnerische Festsetzungen

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,5 GRZ = Grundflächenzahl

1,5 GRZ = Geschossflächenzahl

TH 9,05 m Als Höchstmaß TH = Traufhöhe z.B. 9,05 m über UHP (Unterer Höhenbezugspunkt, s. Festsetzung Nr. 2.1)

OK 10,95 m Als Höchstmaß OK = Oberkante z.B. 10,95 m über UHP (Unterer Höhenbezugspunkt)

OK 20,85 m zwingend OK = Oberkante z.B. 20,85 m über UHP (Unterer Höhenbezugspunkt)

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

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze für das UG und 4. OG des Baufeldes 4

Baulfeld (Nr.)

B1

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage, zwingend

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

GTGa Gemeinschaftsanlage: Tiefgarage

Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Bezeichnung der Altlastenfläche (Klasse 2)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 887) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Garagenbereiche und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16, § 15 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Untere Höhenbezugspunkte (UHP)

Unterer Höhenbezugspunkt in Meter ü. NNH (Normalhöhennull) ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses. Die unteren Höhenbezugspunkte werden für die Baufelder B1, B2 und B4

UHP Baufeld B1: 97,70 m ü. NNH

UHP Baufeld B2: 98,50 m ü. NNH

UHP Baufeld B4: 97,35 m ü. NNH

Die unteren Höhenbezugspunkte werden als zwingend festgesetzt.

Mit Hilfe von Baugrenzen innerhalb der Baufelder B1 und B2 wird zwischen den Teilbereichen eines Baukörpers mit unterschiedlicher Geschossigkeit differenziert.

Kletterpflanzen

Höhe: 100-120 cm

Wildes Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Rebe (Vitis coignetiae)

Clematis (Clematis montana)

Blaureue (Wisteria floribunda)

Flitzige Pfeifenwinde (Aristolochia tomentosa)

Amerikanische Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)

Hecken

Höhe: 100-120 cm

Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzen-Dachflächen

Topfdurchmesser: 9 cm

Wildes Thymian Thymus (serpyllum)

Tripmadee (Sedum reflexum)

Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)

Kleiner Wiesensalbei (Gangasolva minor)

Wildmajoran (Organum vulgare)

Leinkraut (Linaria vulgaris)

Schnittlauch (Allium schoenoprasum)

Echter Lavendel (Lavandula angustifolia)

Lampenputzgras (Pennisetum vitatum)

Gärtner Fenchel Schwarze Stockrose (Alcea rosea)

Mittleres Zittrgras (Briza)

Schwarze Schlangentail (Ophiopogon)

Rosen-Winter-Schachtelhalm (Equisetum)

Rote Ellenblume (Epimedium)

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzwand

Die schallschutzwand festgelegten Bereich für die Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen im Sinne des BImSchG, muss die bestehende Mauer so erweitert werden bzw. beschaffen sein, dass sie eine Höhe von 1,80 m und eine flächenbezogene Masse von 10 kg/m² bzw. ein bewerktes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweist. Weiterhin muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei der baulichen Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf der Grundlage der Lärmprognose bzw. der für die belasteten Fassaden berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 ist im Baugenehmigungsverfahren das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nachzuweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

1 2 3

55 dB(A) 60 dB(A) 65 dB(A)

Fenster von nachts genutzten Räumen, sofern die Fassade zur Lärmquelle ausgerichtet ist und höhere Außenlärmpegel als $L_{w1} = 45$ dB(A) [DIN 18005-1 Bzl. 1] vorliegen, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen und Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

Wohnungsgrundrissgestaltung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Definition der [DIN 4109-1]) sind so anzuordnen, dass deren Fenster im Bereich der Lärm abgewandten Fassaden liegen oder die Beaufschlagung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Immissionshöhenwerte liegen. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer müssen an Fassaden liegen, an denen in der Nachzeit ein Beurlaubungspegel $L_{w1} = 40$ dB(A) nicht überschritten wird. Zusätzliche Fenster sind dann auch in Fassaden mit hohen Überschreitungen zulässig. Diese Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung vor Geräuschemissionen gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen II-geschossigen Baukörpers innerhalb des Baufeldes B2 im 1. und 2. Obergeschoss. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

Außenanlagen, Fassaden und Dachgärten

Die Außenanlagen, die Fassaden der Gebäude der Baufelder B1 und B2 sowie die Dachgärten sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Gärten

Im Bereich der privaten Gärten ist ein Baum pro Garten zu pflanzen. Ab einer privaten Gartenfläche von 150 m² sind zwei Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume der Pflanzliste sind zu verwenden.

Bäume

Der zeichnerisch festgesetzte Baum im Südwesten des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei dessen Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind drei Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Standplätze Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem mindestens 1,80 m hohen und maximal 2,00 m hohen Metallgitterzaun einzugrenzen und mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Einfriedigungen

Die privaten Gärten sowie die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze sind mit Hecken gemäß Pflanzliste einzufriedigen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Hecken können an den Standorten durch Mauern ersetzt werden, an denen dies zur Abstützung des Geländes notwendig ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Die Mauern sind maximal bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Pflanzliste

Bäume

SU = Stammumfang

Feldahorn (Acer campestre), SU 20-25 cm

Walnuss (Juglans regia), SU 18-20 cm

Apfel Mittelstamm (Malus spec.), SU 16-18 cm

Zwetschke (Prunus spec.), SU 12-16 cm

Eisenholzbaum (Parrotia persica), SU 18-20 cm

Weißdorn (Crataegus monogyna), SU 18-20 cm

Christdorn (Gedelia viscaria), SU 18-20 cm

Dreizehn Ahorn (Acer burgianum), SU 18-20 cm

Purpur-Erle (Alnus), SU 20-25 cm

Geißweide

Höhe: 80-100 cm

Strauch-Geißweide (Salix helix 'Arborescens')

Kornelkirsche (Cornus mas)

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)

wilder Liguster (Ligustrum vulgare)

Mittelmeeresneeball (Viburnum tinus)

Himbeer (Rubus idaeus)

Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)

Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)

Ostereiseneeball (Viburnum burkwoodii)

Wohlfühlerneeball (Viburnum carlesii)

Dufschneeball (Viburnum farreri)

Blaampere (Phytocarpus)

Thunberg-Buschweide (Lepedecia)

Kletterpflanzen

Höhe: 100-120 cm

Wildes Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Rebe (Vitis coignetiae)

Clematis (Clematis montana)

Blaureue (Wisteria floribunda)

Flitzige Pfeifenwinde (Aristolochia tomentosa)

Amerikanische Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)

Hecken

Höhe: 100-120 cm

Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzen-Dachflächen

Topfdurchmesser: 9 cm

Wildes Thymian Thymus (serpyllum)

Tripmadee (Sedum reflexum)

Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)

Kleiner Wiesensalbei (Gangasolva minor)

Wildmajoran (Organum vulgare)

Leinkraut (Linaria vulgaris)

Schnittlauch (Allium schoenoprasum)

Echter Lavendel (Lavandula angustifolia)

Lampenputzgras (Pennisetum vitatum)

Gärtner Fenchel Schwarze Stockrose (Alcea rosea)

Mittleres Zittrgras (Briza)

Schwarze Schlangentail (Ophiopogon)

Rosen-Winter-Schachtelhalm (Equisetum)

Rote Ellenblume (Epimedium)

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzwand

Die schallschutzwand festgelegten Bereich für die Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen im Sinne des BImSchG, muss die bestehende Mauer so erweitert werden bzw. beschaffen sein, dass sie eine Höhe von 1,80 m und eine flächenbezogene Masse von 10 kg/m² bzw. ein bewerktes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweist. Weiterhin muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei der baulichen Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf der Grundlage der Lärmprognose bzw. der für die belasteten Fassaden berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 ist im Baugenehmigungsverfahren das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nachzuweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

1 2 3

55 dB(A) 60 dB(A) 65 dB(A)

Fenster von nachts genutzten Räumen, sofern die Fassade zur Lärmquelle ausgerichtet ist und höhere Außenlärmpegel als $L_{w1} = 45$ dB(A) [DIN 18005-1 Bzl. 1] vorliegen, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen und Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

Wohnungsgrundrissgestaltung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Definition der [DIN 4109-1]) sind so anzuordnen, dass deren Fenster im Bereich der Lärm abgewandten Fassaden liegen oder die Beaufschlagung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Immissionshöhenwerte liegen. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer müssen an Fassaden liegen, an denen in der Nachzeit ein Beurlaubungspegel $L_{w1} = 40$ dB(A) nicht überschritten wird. Zusätzliche Fenster sind dann auch in Fassaden mit hohen Überschreitungen zulässig. Diese Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung vor Geräuschemissionen gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen II-geschossigen Baukörpers innerhalb des Baufeldes B2 im 1. und 2. Obergeschoss. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

Außenanlagen, Fassaden und Dachgärten

Die Außenanlagen, die Fassaden der Gebäude der Baufelder B1 und B2 sowie die Dachgärten sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Gärten

Im Bereich der privaten Gärten ist ein Baum pro Garten zu pflanzen. Ab einer privaten Gartenfläche von 150 m² sind zwei Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume der Pflanzliste sind zu verwenden.

Bäume

Der zeichnerisch festgesetzte Baum im Südwesten des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei dessen Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind drei Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Standplätze Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem mindestens 1,80 m hohen und maximal 2,00 m hohen Metallgitterzaun einzugrenzen und mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Einfriedigungen

Die privaten Gärten sowie die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze sind mit Hecken gemäß Pflanzliste einzufriedigen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Hecken können an den Standorten durch Mauern ersetzt werden, an denen dies zur Abstützung des Geländes notwendig ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Die Mauern sind maximal bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

7.5 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Loggien, sind nicht zulässig. Diese Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung vor Geräuschemissionen gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen II-geschossigen Baukörpers innerhalb des Baufeldes B2 im 1. und 2. Obergeschoss. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

8. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 2,80 m bis 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Bruchhofstraße. Die Belange des Grundwasserschutzes sind aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Wasserschutzzone gemäß der festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung „Ratingen-Bruchhofstraße“ zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung,
- eine Gefährdungseinschätzung und Baugrunduntersuchung 2004 (Grieseler und Franke GmbH 2004), mit Anlagen 1-4,
- eine Bodenerkundung der Altlastenfläche (Beratende Geowissenschaftler BG RheinRuhr GmbH 2016), mit Anlagen 1-3,
- eine Artenschutzvorprüfung (ASP) der Stufe I (Kuhmann & Stucht GbR 2019),
- eine Verkehrsuntersuchung (Ulrich Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 2020),
- eine Schallschutzwand (Ulrich Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 2020),
- das Merkblatt zu Baugrundfragen der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD),
- ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der WRK - Wohnen Innovativ in Ratingen e.G. i.G. und der Stadt Ratingen.

Altlasten

Das Plangebiet umfasst den Großteil einer Fläche (Klasse 2), die mit der Nummer 34985/29 im Altlastenkatalog des Kreises Mettmann eingetragen ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Beim Gebäudesowas sowie bei Eingriffen in den Baugrund muss eine gutachterliche Begleitung erfolgen.

Artenschutz

Für die betroffene Population der Mottenschwänze ist vor der dem Abbruch des bestehenden Bestandsgebäudes entlang der Lintorfer Straße ausreichender Ersatz (Ersatzstandorte für Niststellen) zu schaffen. Der Abriss der Gebäude entlang der Lintorfer Straße darf nur im Zeitraum von Oktober bis Ende März erfolgen.

Mit dem Abbruch der weiteren Gebäude muss im Winterhalbjahr (Mitte November bis Mitte März) begonnen werden, um keine artenschutzrechtlichen Verstoßbestände für Fledermäuse auszulösen. Beginnend werden muss in diesem Zeitraum daher mit einem Abriss bei den Häusern an der Lintorfer Straße an den Dachüberständen und den Orng