

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
2. 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. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (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 Gartenbaubetriebe 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, § 18 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. NHN (Normalhöhennull) ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses. Die unteren Höhenbezugspunkte werden für die Baufelder B1, B2 und B4 folgendermaßen bestimmt:

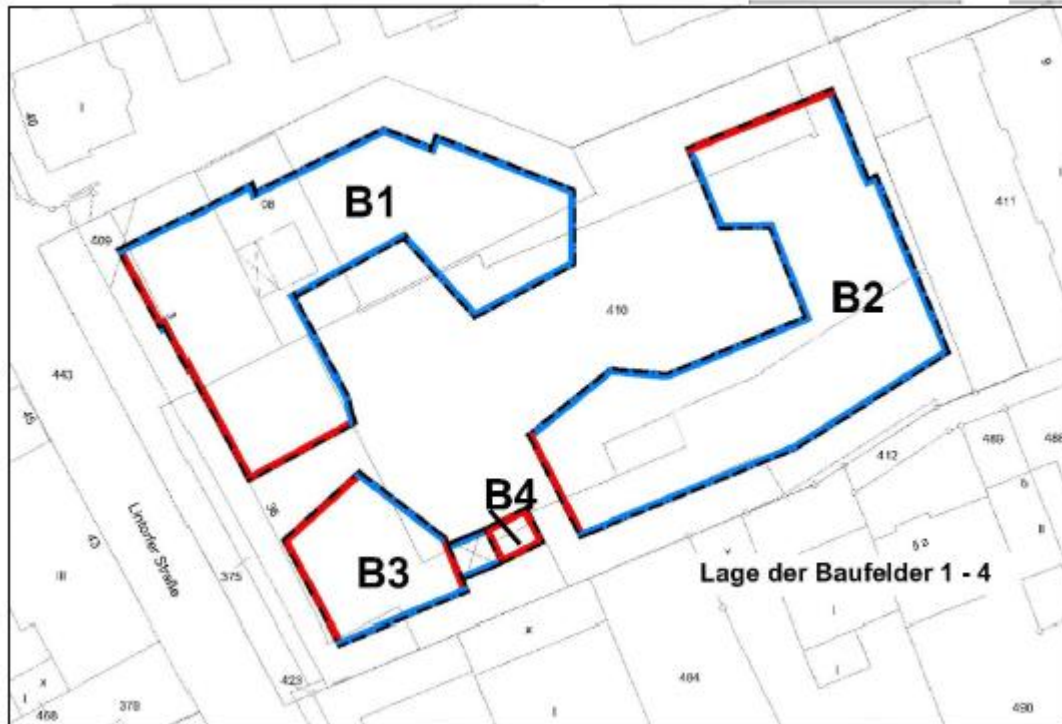
UHP Baufeld B1: 57,70 m ü. NHN

UHP Baufeld B2: 58,50 m ü. NHN

UHP Baufeld B4: 57,35 m ü. NHN

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.



Traufhöhen (TH)

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen in Metern über dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt, gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachhaut. Die maximal zulässigen Traufhöhen beziehen sich auf den jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt des Baufeldes.

Oberkante (OK)

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Oberkante in Metern über dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt gilt bei geneigten wie flachen Dächern der oberste Punkt des Daches. Die als Höchstmaß bzw. als zwingend festgesetzten Oberkanten beziehen sich auf den jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt des Baufeldes.

Die für die Baufelder B1 und B2 festgesetzten Oberkanten werden als maximal zulässige Oberkanten festgesetzt. Die für das Baufeld B 4 angegebene Oberkante wird als zwingend festgesetzt.

2.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Traufhöhen bzw. Oberkanten dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. durch Anlagen für Gebäudetechnik und Dachterrassengeländer in den Baufeldern B 1 und B 2 um bis zu 1,0 m überschritten werden. Von dieser Ausnahmeregelung kann nur auf bis zu 10 % der Grundfläche eines jeden Gebäudes Gebrauch gemacht werden. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Auf geneigten Dächern sind nur nicht-aufgeständerte Solaranlagen zulässig.

Die festgesetzten Oberkanten dürfen zu den offenen Seiten durch eine Attika um bis zu 0,50 m überschritten werden.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche von 0,75 für Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beim Bau von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

- Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baufelder B1, B2 und B3, wie Balkone oder Windfänge, sind unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie notwendige Fluchtwege und -treppen und Lüftungs- und Lichtschächte sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- An der Nordseite des Baufeldes B4 darf die festgesetzte Baulinie durch Balkone überschritten werden.
- Balkone innerhalb der Baufelder B1, B2 und B3 sind unzulässig. Es sind nur Loggien, Terrassen und Dachterrassen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Kleintierställe, Kleingewächshäuser und Geräteabstellschuppen, sind innerhalb der privat genutzten Gärten nur bis zu einer Grundfläche von 3 m² zulässig.

5. Tiefgaragen und Stellplätze sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO)

- Oberirdische Stellplätze sind, mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrräder, nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) für PKW sind generell unzulässig.
- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb des dafür zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB und § 14 BauNVO)**6.1 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.

6.2 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.

6.3 Bäume

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

6.4 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 pflegen sowie bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Einfriedungen

Die privaten Gärten sowie die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze sind mit Hecken gemäß Pflanzliste einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen 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

StU = Stammumfang

Feldahorn (*Acer campestre*), StU 20-25 cm
Walnuss (*Juglans regia*), StU 18-20 cm
Apfel Mittelstamm (*Malus spec.*), StU 16-18 cm
Zwetschke (*Prunus spec.*), StU 12-16 cm
Eisenholzbaum (*Parrotia persica*), StU 18-20 cm
Weißdorn (*Crataegus monogyna*), StU 18-20 cm
Christdorn (*Gelditsia triacanthos sunburst*), StU 18-20 cm
Dreizahn Ahorn (*Acer burgerianum*), StU 18-20 cm
Purpur-Erle (*Alnus*), StU 20-25 cm

Gehölze

Höhe: 60-100 cm

Strauch-Efeu (*Hedera helix 'Arborescens'*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
wilder Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Buschefeue (*Hedera arborescens*)
gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Mittelmeerschneeball (*Viburnum tinus*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)

Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Osterschneeball (*Viburnum burkwoodii*)
Wohlfriechender Schneeball (*Viburnum carlesii*)
Duftsneeball (*Viburnum farreri*)
Blasenspiere (*Physocarpus*)
Thunbergs Buschkle (Lespedeza)

Kletterpflanzen

Höhe: 100-120 cm

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Rebe (*Vitis coignetiae*)
Clematis (*Clematis montana*)
Blauregen (*Wisteria floribunda*)
Filzige Pfeifenwinde (*Aristolochia tomentosa*)
Amerikanische Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

Hecken

Höhe: 100-120 cm

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzen Dachgärten

Topfdurchmesser: 9 cm

Wilder Thymian Thymus (*serpyllum*)
Tripmadame (*Sedum reflexum*)
Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*)
Wildmajoran (*Origanum vulgare*)
Leinkraut (*Linaria vulgaris*)
Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
Echter Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
Lampenputzergras (*Pennisetum villosum*)
Gärtner Pötschkes Schwarze Stockrose (*Alcea rosea*)
Mittleres Zittergras (*Briza*)
Schwarzer Schlangenbart (*Ophiopogon*)
Riesen-Winter-Schachtelhalm (*Equisetum*)
Rote Elfenblume (*Epimedium*)

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

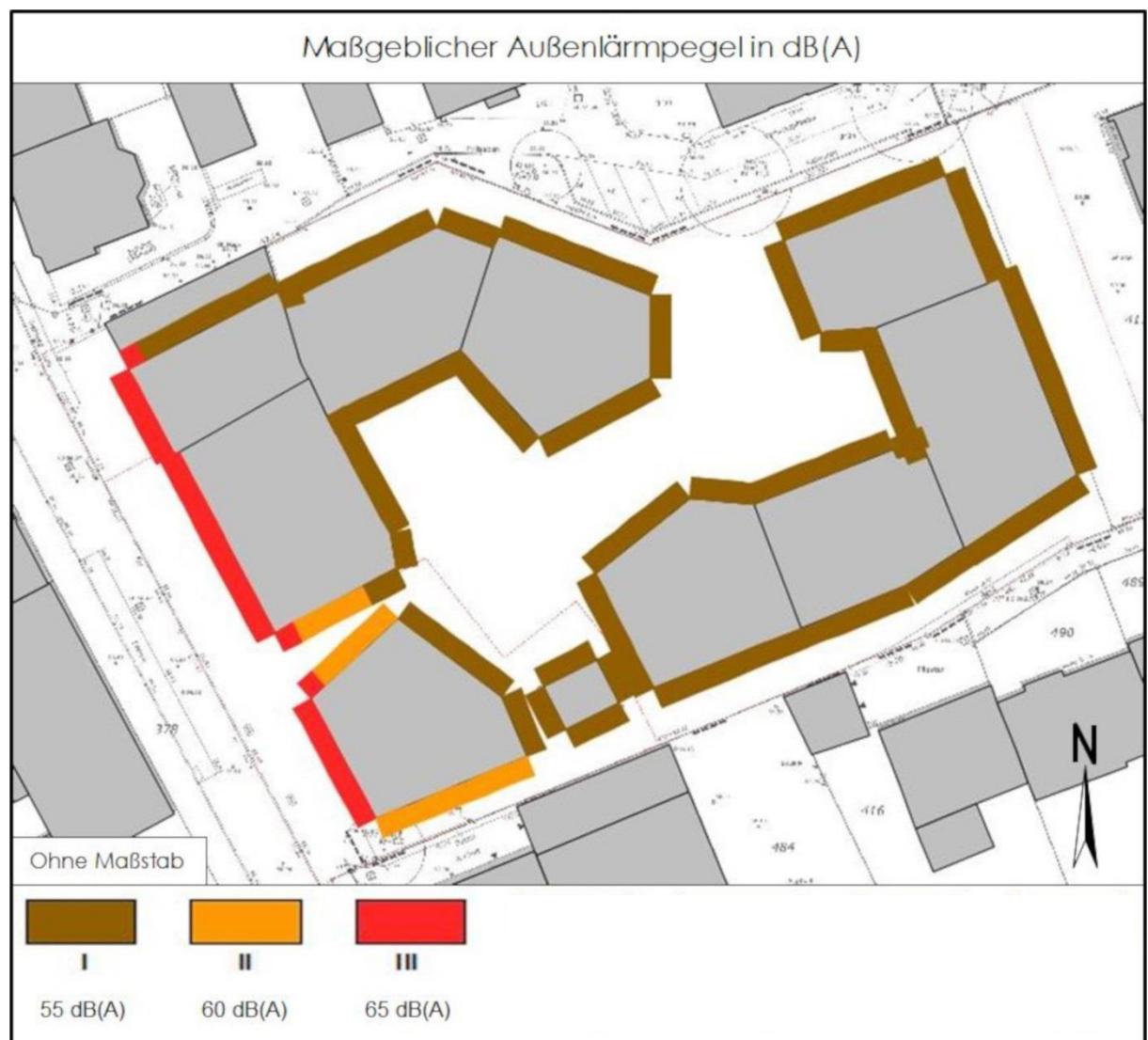
7.1 Schallschutzwand

In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich für die Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm 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 bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweist. Weiterhin muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

7.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen 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 Lärmpegelbereiche 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.



Fenster von nachts genutzten Räumen, sofern die Fassade zur Lärmquelle ausgerichtet ist und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB(A)}$ [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen 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.

7.3 Wohnungsgrundrissgestaltung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Definition der [DIN 4109-1]) sind so anzuordnen, dass deren Fenster im Bereich der Lärm abgewandten Fassaden liegen oder die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Immissionsrichtwerte liegen. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer müssen an Fassaden liegen, an denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel $L_r = 40 \text{ dB (A)}$ nicht überschritten wird. Zusätzliche Fenster sind dann auch in Fassaden mit hohen Überschreitungen zulässig. Diese Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen III-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.

7.4 Glasvorbauten

Vor die zur Belüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch die vorgenannten Maßnahmen ausreichend geschützt werden können, sind (teil)verglaste Vorbauten innerhalb der überbaubaren Fläche vorzusehen. Diese Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen III-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.

7.5 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Loggien, sind nicht zulässig. Diese Festsetzung zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen III-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 Broichhofstraße. Die Belange des Grundwasserschutzes sind aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Wasserschutzzone gemäß der festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung „Ratingen-Broichhofstraße“ 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 Bodenuntersuchung der Altlastenfläche (Beratende Geowissenschaftler BG RheinRuhr GmbH 2016), mit Anlagen 1-3,
- eine Artenschutzvorprüfung (ASP) der Stufe I (Kuhlmann & Stucht GbR 2019),
- eine Verkehrsuntersuchung (Brlon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 2020),
- eine Schalltechnische Untersuchung (Uppenkamp und Partner 2020),
- das Merkblatt zu Baugrundeingriffen der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD),
- ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der WIR - 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 Altlastenkataster des Kreises Mettmann eingetragen ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Beim Gebäudeabriss sowie bei Eingriffen in den Baugrund muss eine gutachterliche Begleitung erfolgen.

Artenschutz

Für die betroffene Population der Mehlschwalben ist vor der dem Abbruch des besiedelten Bestandgebäudes entlang der Lintorfer Straße ausreichender Ersatz (Ersatzstandorte für Nisthilfen) 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 Verbotstatbestände für Fledermäuse auszulösen.

Begonnen werden muss in diesem Zeitraum daher mit einem Abriss bei den Häusern an der Lintorfer Straße an den Dachüberständen und den Ortgängen und bei den Fahrzeughallen im Innenhof im Bereich der Dachkanten (Attika). Der Rest der Gebäude kann später als der festgelegte Zeitraum abgetragen werden.

Kampfmittel

Historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Es wird daher einer Überprüfung der Verdachtsfläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem der Begründung beiliegenden Merkblatt zur Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

DIN Normen

Die in dieser Begründung verwendeten DIN Normen können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Löschwasser

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 ltr/min. erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zum Einsatz von Solaranlagen sowie zur Bepflanzung der Außenanlagen, Fassaden und Dachgärten (Bepflanzungsplan) im Plangebiet ergeben sich aus dem Städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Versorgungsleitungen

Unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sowie dem Befahren mit schweren Baufahrzeugen und beim Aufstellen von Kränen ist bei der Stadtwerke Ratingen GmbH die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen.