Textliche Festsetzungen

Es sind im Vorhabenbereich (festgesetzter Bereich „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" und „Innerstädtisches Wohnen") ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

1.1 „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" und „Innerstädtisches Wohnen"

Die Bereiche „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" und „innerstädtisches Wohnen" dienen vorrangig der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von Einzelhandelslokalen mit Ladenlokalen in verschiedenen Größen, der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und der Errichtung notwendiger Stellplätze nach der Maßgabe der folgenden Festsetzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind in diesen beiden Bereichen in den Ebenen

- 1. Untergeschoss und
- Erdgeschoss

zulässig:

Gebäude und Räume für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem Zusammenhang stehen, wie

- Büros
- betriebliche Werkstätten
- betriebliche Sozialeinrichtungen
- sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume
- Anlieferungszonen
- Leergutsammelstelle und Abholungsstelle.

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit folgender maximaler Verkaufsfläche zulässig:

Fachmärkte:	
Lebensmittel-Vollsortimenter	1.490 m² Verkaufsfläche
Lebensmittelmarkt (Fachmarkt 1)	1.220 m² Verkaufsfläche
Fachmarkt 2	960 m² Verkaufsfläche
Fachmarkt 3	390 m² Verkaufsfläche
Shops / kleinteiliger Handel:	
In der Summe	840 m² Verkaufsfläche

Innerhalb des Gebiets „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" und „Innerstädtisches Wohnen" darf die Gesamtverkaufsfläche insgesamt 4.900 m² nicht überschreiten.

1.1.1 „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen"

Der Bereich „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von Einzelhandelslokalen mit Ladenlokalen in verschiedenen Größen, der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und der Errichtung notwendiger Stellplätze.

Im Gebiet „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" sind ergänzend zu Punkt 1.1 zulässig:

- Wohnen in den Ebenen des 1., 2. und 3. Obergeschosses
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sonstige Büros
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
- Stellplätze
- In der Ebene „Erdgeschoss" sind Flächen für Banken und Versicherungen nur in einem Umfang von in der Summe bis zu maximal 200 m² Nettonutzfläche zulässig.

Im Gebiet „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" sind unzulässig:

- Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- sowie Sexshops.

1.1.2 „Innerstädtisches Wohnen"

Das Gebiet „Innerstädtisches Wohnen" dient überwiegend der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind in diesem Gebiet ergänzend zu Punkt 1.1 zulässig:

- Wohnungen in den Ebenen des 1., 2. und 3. Obergeschosses
- Stellplätze
- ergänzende Einrichtungen und Räume, die in funktionalem Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben stehen.

Im Gebiet „innerstädtisches Wohnen" sind unzulässig:

- Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- sowie Sexshops.

2. Boulevard (§ 12 Abs. 3 BauGB)

- Innerhalb des als Boulevard dargestellten Bereichs sind Treppen- und Aufzuganlagen sowie Flächen für außengastronomische Nutzungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

- Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NHN im DHHN2016 ist der obere Abschluss des Dachfirsts oder die Traufe. Als Traufpunkt gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzte maximale Höhenlage des Boulevards (OK max. 54 m ü. NHN) darf baubedingt um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Die festgesetzte maximale Höhe des Sockelgeschosses darf um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Entlang der in der Planzeichnung (Rechtsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) festgesetzten Baulinie ist eine zwingende Wandhöhe von 59,15 m ü. NHN und einer Länge von 27,80 m festgesetzt. Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Wandhöhe der Baulinie sind unzulässig.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. durch Anlagen für Gebäudetechnik oder baukonstruktive Notwendigkeiten um bis zu 0,5 m überschritten werden. Die Summe der Fläche eines gebäudetechnischen Anlage darf - sofern nicht anders zeichnerisch festgesetzt - einen Flächenanteil von 5 % je Dachfläche nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Höhe der dem Sockelgeschoss aufsitzenden Technikfläche darf baubedingt um bis zu 0,15 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Die Baugrenzen dürfen in den Bereichen mit zulässiger Wohnnutzung durch Balkone und Terrassen entsprechend der Fassadenansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan 2 von 3) um bis zu maximal 3,0 m je Balkon oder Terrasse überschritten werden. Eine Ausnahme bildet die Terrasse oberhalb der Ein- und Ausfahrt der Anlieferung und der Tiefgarage zum Düsseldorfer Platz. Diese Terrasse darf die Baugrenze um bis zu 5,50 m überschreiten.
- Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind notwendige Fluchtwege und -treppen sowie Lüftungs- und Lichtschächte zulässig.
- Die in der Planzeichnung (Rechtsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für oberirdische Geschosse. Unterhalb der für „innerstädtisches Wohnen" festgesetzten Flächen sind Tiefgaragen, Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Einrichtungen und Räume, die in funktionalem Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben stehen, in Form von Untergeschossen zulässig. Unterhalb der für „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen" festgesetzten Flächen sind Tiefgaragen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe in Form von Untergeschossen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Stellplätze sind mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.

5. Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Zufahrten und Abfahrten von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.
- Zufahrten und Abfahrten für die Anlieferung des Einzelhandels sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

6. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz

6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 (Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der Fassung von Januar 2018) zu erfüllen.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Nebenkarte 1 (Tag) und Nebenkarte 2 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$	= 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a		der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R_w	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Nebenkarte 1 'Tag'

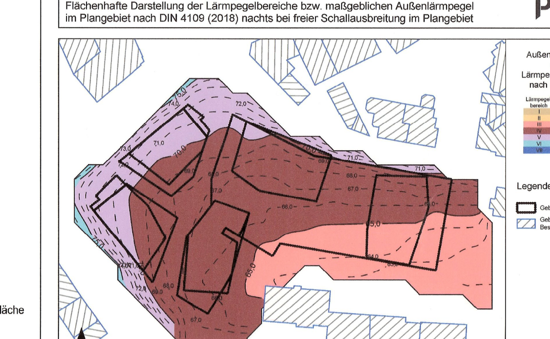
Ergebnisse der Immissionsberechungen "Verkehrslärm"
Flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet nach DIN 4109 (2018) tags bei freier Schallausbreitung im Plangebiet

PEUTZ

Nebenkarte 2 'Nacht'

Ergebnisse der Immissionsberechungen "Verkehrslärm"
Flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet nach DIN 4109 (2018) nachts bei freier Schallausbreitung im Plangebiet

PEUTZ



Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite mit Beurteilungspegeln nachts von < 45 dB(A) verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung entsprechend der Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung einer ausreichenden Belüftung sichergestellt werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Ausnahmen in Baugenehmigungsverfahren

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 (Januar 2018) zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

Außenwohnbereiche

In Bereichen, wo der Beurteilungspegel an Balkonen und Loggien ohne Schallschutzmaßnahmen oberhalb von 62 dB (A) am Tag liegt, sind für Balkone und Loggien Lärmschutzeinrichtungen so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB (A) am Tag nicht überschritten wird. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.2 Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer zwingenden Höhe von ~~mindestens~~ 55,65 m ü. NHN zu errichten. Sie ist als Glas-Stahl-Konstruktion auszuführen.

7. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

Von den Festsetzungen der Satzung der Stadt Ratingen über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslagen im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt (ORS 622-00) sind nur die, aus den dem Plan beigefügten Fassadenansichten hervorgehenden Abweichungen zulässig.

Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und Tiefgarage (gem. § 12 Abs. 4 BauGB):

8. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Grünfläche sind zwei Zu- und Ausgänge für Fußgänger zur Tiefgarage auf einer Fläche von max. 50 m² je Zu- und Ausgang zulässig.

9. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen ist eine unterirdische Tiefgarage unterhalb der Grünfläche zulässig. Die Tiefgarage unterhalb der Grünfläche ist im Mittel mit mind. 1,0 m Substratschicht zu überdecken.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch eine vergleichbare Ersatzpflanzung zu ersetzen.

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".

Bodendenkmal: Da das Bodendenkmal ME 17 - Stadtmauer und -graben von der Planung betroffen ist, wird es nachrichtlich in der Planzeichnung (Rechtsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) dargestellt. Es sind sämtliche durch die Baumaßnahme betroffenen Flächen bauvorgreifend nach der Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW archäologisch zu untersuchen. Der Bauantrag ist dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Herstellung des Benehmens im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zuzuleiten.

Hinweise

Umgang mit Bau- und Bodendenkmäler: Da sich das Vorhaben in der engeren Umgebung von Baudenkmälern (bspw. Düsseldorfer Straße 26) und ortsfesten Bodendenkmälern (ME 17) befindet bzw. diese berührt, ist gem. § 9 (1a) und (1b) DschG NRW das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren und somit die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde zu beachten.

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

Lärmmindernde Maßnahmen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. ~~Zur Einhaltung der ermittelten Immissionsrichtwerte ist entscheidend, dass keine Aggregate mit höheren als im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schallleistungspegeln eingesetzt werden.~~ ~~Ebenso~~ Es sollte die komplette südliche Anlieferzone inkl. Müllpresse hochabsorbierend und massiv eingehaust werden. Darüber hinaus wird aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme empfohlen, die Verladungen nur bei einem geschlossenen Tor der Anlieferung durchzuführen. Es sind wirksame organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, welche verhindern, das sich die Warteschlangen von LKW vor der Anlieferzone bilden, deren Motorengeräusche/Kühlaggregategeräusche an den benachbarten Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen könnten.

Ebenso sollen Anlieferungszeiten entsprechend der Vorgaben aus der lärmtechnischen Untersuchung beschränkt werden.

~~Eine Beschränkung der Anlieferungszeiten entsprechend der Vorgaben aus der Lärmtechnischen Untersuchung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Durchführungsvertrages statt.~~

Alle zuvor genannten lärmmindernden Maßnahmen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags und ihre Sicherstellung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die zum Einsatz kommenden Aggregate und Kühlgeräte müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Kampfmittel: Da historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Zuge des 2. Weltkrieges liefern, wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist jedoch eine flächendeckende Kampfmittelüberprüfung technisch nicht möglich. 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.

Altlasten: Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand November 2018) nicht vor. Dennoch kann das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

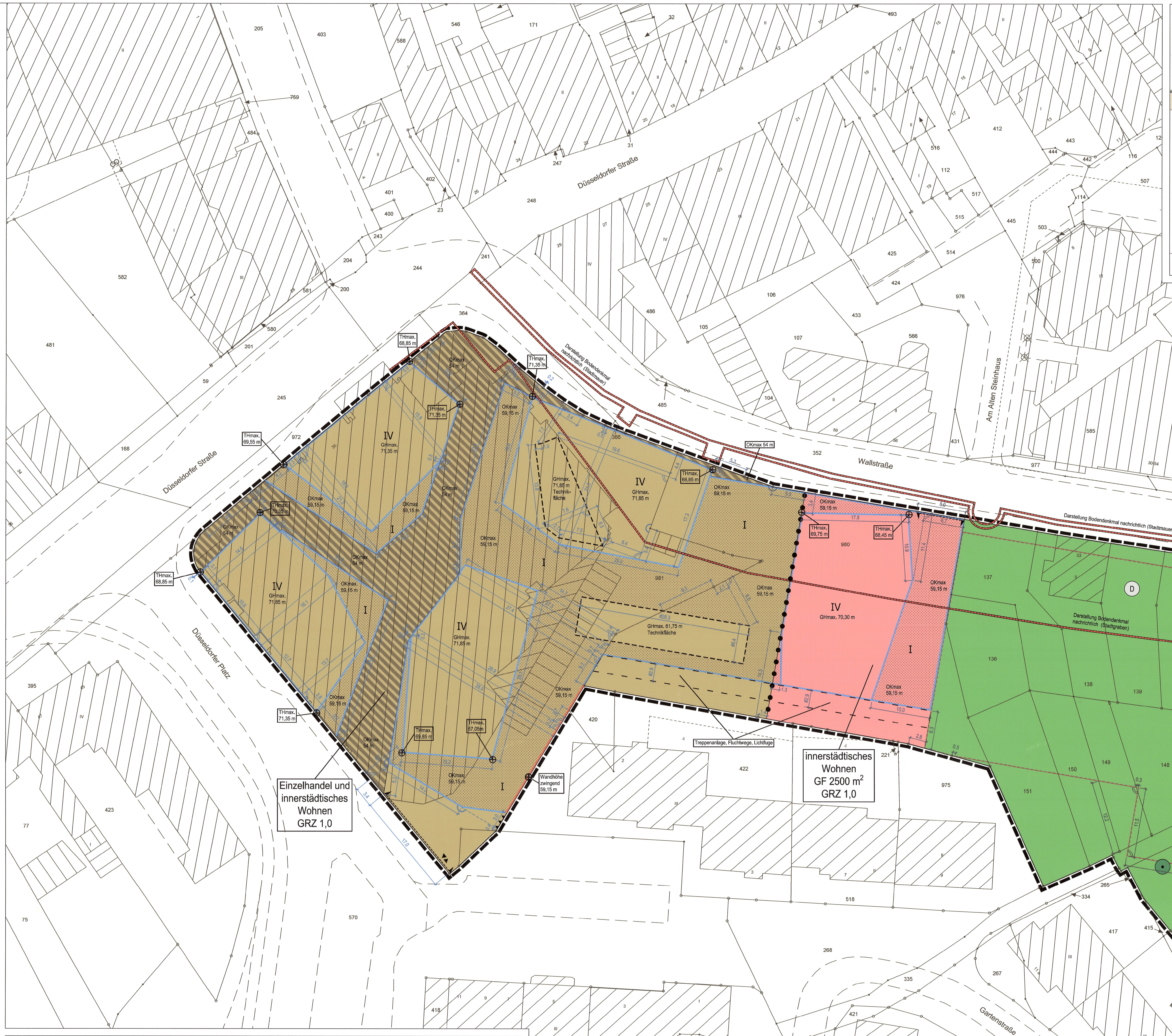
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Abteilung Natur- und Umweltschutz der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

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 Löschwasserversorgung herzustellen ist.

DIN-Normen: Die DIN 4109 kann während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören:

eine Planzeichnung (Rechtsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan), ein Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus insgesamt drei Plänen), textliche Festsetzungen, eine Begründung inkl. Umweltbericht, ein Verkehrsgutachten, ein Schallgutachten, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, eine Artenschutzvorprüfung und ein Durchführungsvertrag.



Ansichten (Vorhaben- und Erschließungsplan 2 von 3)

Ansicht Nord - Wallstraße

Ansicht Ost - Mehrgenerationenpark

Quelle: kadawittfeldarchitektur, Aachen

Ansichten (Vorhaben- und Erschließungsplan 2 von 3)

Ansicht Süd - Düsseldorfer Platz

Ansicht West - Düsseldorfer Straße

Quelle: kadawittfeldarchitektur, Aachen

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- 980 Flurstücksnummer

Festsetzungen für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauNVO)

- innerstädtisches Wohnen
- Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen
- Sockelgeschoss mit festgesetzter maximaler Oberkante von 59,15 Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016
- Technikfläche mit maximal zulässiger Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (z.B. GHmax. 60,15 m)
- Boulevard Oberkante maximal 54 m über Normalhöhen-Null im DHHN2016

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

GF 2500 m²	Geschossfläche
GRZ 1,0	Grundflächenzahl
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GHmax. 70,30 m	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016
z.B. THmax. 68,85 m	maximal zulässige Höhe des Traufpunktes in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016

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

- Wandhöhe 59,15 m – Baulinie mit Wandhöhe zwingend in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung
- Umgrenzung Treppenanlage, Fluchtwege, Lichtfuge
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)

Festsetzungen für den Bereich der Planung nach § 12 (4) BauGB

- öffentlich – öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage
- TG – öffentliche Tiefgarage
- Erhaltung von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme:

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal ME 17 Stadtmauer- und -graben

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 Planzeichenverordnung 1990 (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. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

Entwurf

Bearbeitet:

BKR Aachen, Noky & Simon, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen, info@bkr-ac.de

Aachen, den 4.12.2018

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte. Stand November 2018
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Hilden, den 11.3.20

(Speller)
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 15.05.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes M 405 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.05.2018 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 11/2018.

Ratingen, den 04.06.2018

Bürgermeister
(Pesch)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den

Bürgermeister
(Pesch)

Änderung Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 19.02.2019 beschlossen den Bebauungsplan M 405 in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB überzuleiten.

Ratingen, den 25.02.2019

Bürgermeister
(Pesch)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 19.02.2019 die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2019 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 17/2019 haben der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung vom 18.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 21.10.2019

Bürgermeister
(Pesch)

Wiederholung der Auslegung

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers erfolgte eine Wiederholung der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.08.2019 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 21/2019 hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 29.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 01.10.2019

Bürgermeister
(Pesch)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den

Bürgermeister
(Pesch)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 31.03.2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 20.07.2020

Bürgermeister
(Pesch)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung am 21.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 21/2020 bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 22.07.2020

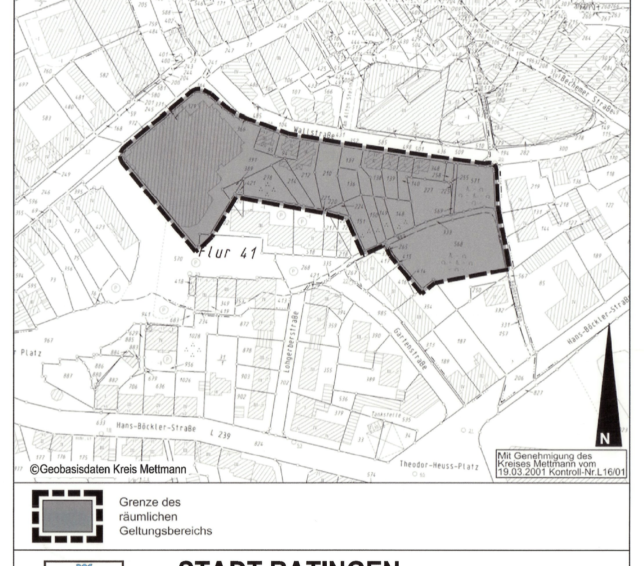
Bürgermeister
(Pesch)

Die in "Blau" eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten auf Grund einer redaktionellen Änderung am 26.02.2020.

Ratingen, den 26.02.2020

gez. Cremer
(Amtsleiterin Cremer)

Übersichtskarte M 1:2000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 405

"Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 41	Stand: 26.02.2020