



DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN ENTWURF PLANUNGSAMT RATINGEN, DEN 6.04.1994 BEARBEITET: HARTI WISKE		
DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLEICHSCHMIDT (DR. BLEICHSCHMIDT)	BERÜHRUNGSBEZIRK (JUSSE)	AMTLEITER GEZ. ARNDT (ARNDT)
DIE VORLIEGENDE PLANUNGSLAGE IST EINE ABLEITUNG DER AMTLICHEN PLANUNGSLAGE SOWIE EINE FOLGERUNG UND HAT DEN STAND VOM 11.03.1993. SIE ENTSPICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 PLANVO VOM 14.12.1990. ES WIRD EMPFOHLEN, DASS DIE FESTLEGE DER STÄDTLICHEN PLANUNG KONTinuIERLICH ERGÄNZT WIRD.		
RATINGEN, DEN 20.06.1994 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLEICHSCHMIDT (DR. BLEICHSCHMIDT)	STADT UBERWACHUNG GEZ. ROSENBERG (ROSENBERG)	SIEGEL
AUFSTELLUNG DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 5.09.1989 GEMÄSS § 21 (1) BAUVO DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES OST 172 LABSCH BESCHLOSSEN. DIE ÖRTLICHE BEBAUUNGSPLANUNG WURDE AM 15.09.1989 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN ÖFFENTLICH AUSGELEGT.		
RATINGEN, DEN 20.06.1994 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLEICHSCHMIDT (DR. BLEICHSCHMIDT)	SIEGEL	ANHÖRUNG DIE AUFTRAGSBEREICHUNG DES PLANUNGSAMTES DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 7.07.1992 NACH § 3 (1) BAUVO HINGEGANGENDE ANHÖRUNG ERGOLTE VOM 17.08.1992 BIS EINSCHLIESSLICH 1.08.1992.
RATINGEN, DEN 20.06.1994 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLEICHSCHMIDT (DR. BLEICHSCHMIDT)	SIEGEL	AUSLEGE DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 10.05.1994 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGE DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG NACH § 1 (2) BAUVO BESCHLOSSEN. NACH ÖFFENTLICHER BEANMUNDUNG AM 11.05.1994 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN NACH DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG VOM 1.08.1994 BIS EINSCHLIESSLICH 1.09.1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
RATINGEN, DEN 20.06.1994 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLEICHSCHMIDT (DR. BLEICHSCHMIDT)	SIEGEL	SATZUNGSBESCHLUS DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 26.05.1998 DEN BEBAUUNGSPLAN OST 172 LABSCH NACH § 1 (2) BAUVO IN VERBINDUNG MIT DER BEBAUUNGSPLANUNG NACH § 1 (2) BAUVO UND DER BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 14.02.1998 A. HIERZU BESCHLOSSEN: EINSCHLIESSLICH DER IN BLAU V. EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN.
RATINGEN, DEN 1.09.1998 DER BÜRGERMEISTER GEZ. DIEHRICH (DIEHRICH)	SIEGEL	ERNEUTE AUSLEGE DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER BEWERTUNGEN UND ANFORDERUNGEN AN DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGE DES BEBAUUNGSPLANES OST 172 LABSCH NACH § 1 (2) BAUVO BESCHLOSSEN. NACH ÖFFENTLICHER BEANMUNDUNG AM 11.09.1998 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HAT DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 1 (2) BAUVO ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
DÜSSELDORF, DEN 1.09.1998 DER BEWAHRSAMT (IM AUFTRAG)	SIEGEL	DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 1 (1) BAUVO VORLIEGENDE (HEUTIGE VERFÜGUNG, AB 30.12.1991) (RATINGEN, BEBAUUNGSPLAN NR. 172)
RATINGEN, DEN 1.09.1998 DER BÜRGERMEISTER (SCHLIMM)	SIEGEL	BETRIEB ZU DEN AUFLAGEN DER RAT DER STADT RATINGEN IST DEN IN DER VERFÜGUNG DER BEWAHRSAMT AM 30.12.1991 ERHALTENEN WASSERANLAGE AM BEGRIFFEN. DER BEBAUUNGSPLAN (EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG) WURDE ENTSPRECHEND GEÄNDERT.
RATINGEN, DEN 1.09.1998 DER STADTDIREKTOR GEZ. FISCHER (FISCHER)	SIEGEL	INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 1 (1) BAUVO HAT DER BEBAUUNGSPLAN OST 172 LABSCH AM 23.07.1998 IN VERBINDUNG MIT DER BEBAUUNGSPLANUNG NACH § 1 (2) BAUVO UND DER BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 14.02.1998 A. HIERZU BESCHLOSSEN: EINSCHLIESSLICH DER IN BLAU V. EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN.

Ergänzung zu den Rechtsgrundlagen:
 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2903)
 4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung - (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 278 / GV NW 232)
Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen - 1.2.1 -
 Von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen sind Betriebe und Anlagen, die typischerweise geeignet sind Geruchsbelästigungen hervorzurufen.
 Diese sind:
 - Autokleberpressen (Nr. 139)
 - Tischlerereien und Schreinereien (Nr. 184)
 - Kompostieranlagen (Nr. 187)
 - Großwäschereien und chemische Reinigungen (Nr. 191)
 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Nr. 195)

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung - (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 278 / GV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW Nr. 56 S. 467).
 - Das Maßnahmgengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmgengesetz) in der Fassung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).
- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsbereichs Ost 172 I, Abschnitt 2, Änderung, Teil A nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft.
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit **Abstandsmaßnahmen** wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Planungsbereichs festgesetzt. Die Abstandsliste 1990 gehört als Anhang zur Begründung.
 In den Teilgebieten GE1, GE2 und GE3 sind Betriebe und Anlagen, die einen Abstand von 100 m und mehr benötigen (Abstandsliste Nr. 1 bis 196, Abstandsklasse I bis VII) unzulässig.
 - 1.2 **Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO**
 - 1.2.1 Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch, über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionschutzverordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind. Das gilt insbesondere für die Anlagen, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.
 2. **Ausschluß bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO**
 - 2.1 In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit Nachtverkehr (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unzulässig.
 - 2.2 Die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
 - 2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Großkochen, Spielhallen, Vergnügungstätten in Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO**
 Außer den in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 21 Abs. 1, Abs. 4 Nr. 1 und 3 und Abs. 5 BauNVO**
 - 4.1 Garagengeschosse bleiben bei der Anrechnung auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unberücksichtigt.
 - 4.2 Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben die Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen unterirdische Gebäude und Teile von Gebäuden zugelassen werden.
 - Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO**
 - 6.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten flächwurzelnden Pflanzen bzw. Gehölzen flächendeckend zu begrünen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Zur Sicherung des Begrünnungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan - Begrünnungs- und Pflegeplan - einzureichen.
 - 6.2 Auf den festgelegten Flächen zur Bepflanzung sind befestigte Flächen ausschließlich für Zugänge und Zufahrten der Feuerwehr in erforderlicher Mindestumfang zulässig.
 - 6.3 Fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Teile von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite sind mit Kletterpflanzen - z.B. Efeu, Wein o.ä. - dauerhaft zu begrünen.
 - Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 81 BauONW**
 - 7.1 **Gebäudehöhen**
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im GE1 beträgt 80,10 m über NN. Die zulässige maximale Gebäudehöhe im GE2 und GE3 beträgt 81,20 m über NN.
 - 7.2 **Dachgestaltung**
 - 7.2.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Flachdächer mit geneigten Dachabschlüssen mit 40 bis 45 Grad zulässig.
 - 7.2.2 Im Gewerbegebiet 3 sind außer den unter 7.2.1 genannten Dachformen auch Flachdächer zulässig.
 - 7.2.3 Dachanschnitte, Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.
 Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen.
 - 7.3 **Einfriedigungen**
 Für Einfriedigungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder Einfriedungen in ähnlich transparenter Weise zulässig.
 - 7.4 **Werbeanlagen**
 - 7.4.1 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.
 - 7.4.2 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Brüstung des 1. OG nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.
 - 7.4.3 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als den Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

- ### ZEICHNERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNGEN
- #### BESTANDSSIGNATUREN
- | | | | |
|-------|--------------------------------|---|------------------------------|
| ○ 001 | POLYGONPUNKT | — | WASSERFÜHRENDER BACH |
| — | FLURSTÜCKSGRENZE | — | BAUM |
| — | FLURSTÜCKSNUMMER | — | BÖSCHUNG |
| — | TOPOGRAFISCHE UMRISSEN | — | GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE |
| — | GEBÄUDEUMRISSLINIE | — | VERKEHRSSCHILDER |
| — | GRENZE VON NÜTZUNGSARTEN | — | PARKPLATZ |
| — | WIRTSCHAFTS- UND NUTZUNGSARTEN | — | LATERNE |
| — | Wohngebäude mit Hausnummer | — | GULLY |
| — | GESCHOSSZAHL | — | KANALDECKEL |
| — | BEBAUUNGS- DURCHFÜHRUNG | — | SCHALTKASTEN |
| — | ZAUN | — | ELEKTRIZITÄT/ TRAFU |
| — | MAUER | | |
- #### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauNVO)
- GE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauNVO)
- 1.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL
 II ZAHL DER VOLLESGESOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- #### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauNVO)
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
 — BAUGRENZE
 40° - 45° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- #### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 — STRASSENBEREICHSGRENZLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 ◀ TG TIEFGARAGENZUFahrt
- #### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauNVO)
- BEZEICHNUNG OFFENTL. GRÜNFLÄCHE
 — ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
- #### PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 25 BauNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 — VORGESCHLAGENER EINZELBAUM STANDORT
 — FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN. (§ 5 (2) NR. 4 UND § 5 (4), § 9 (1) NR. 12, 14 UND § 9 (6) BauNVO)
- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

SONSTIGE PLANZEICHEN

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4, 22 BauNVO)
 — VORGESCHLAGENE WEGFÜHRUNG
 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS. (GEM. § 16 (5) BauNVO)
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauNVO)
 — VORHANDENE ALTSTADT (GEM. ALTSTADTKATASTER KREIS METTMANN)
 1 TEILGEBIETSNUMMER

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BauNVO

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER WASSERSCHUTZZONE III B (VERBODEN DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 05.06.87) RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 01.08.1993. ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 10.03.1988.

HINWEISE

- BEI REALISIERUNG DER PLANUNG IST MINDESTENS 12 MONATE VORHER DAS FERMELEITAMT 3. DUSSELDORF INVERTRAGLICH, DAMIT ERWERBUNGSVERFAHRENE FERMELEITANLAGEN VORGENOMMEN WERDEN KÖNNEN NOTWENDIGE TRAFOSTATIONEN IM GEWERBEGEBIET SIND ERST BEI GENAUER KENNNTNIS DER ANSIEDLUNGSWILLIGEN BETRIEBE UND DEM BEDARF IN ABSTIMMUNG MIT DEN STADTWERKEN MIT IHREM STANDORT FESTZULEGEN.
- BEI VERGABE DER KANALISATIONS- UND ERSCHESSUNGSAUFTRÄGE UND BEI DER ERTEILUNG EINER BAUGENEHMIGUNG SIND DIE AUSFÜHRENDE BAUFORMEN VERPFLICHTET, AUF TRETTENDE ARCHAIOLGISCHE BODENFUND- UND BEFUNDE ODER ZEUGNISSE TIERISCHEN UND PFLANZLICHEN LEBENS ALS END- GESCHICHTLICHER ZEIT GEM. GEM. § 10 BImSchG ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG) VOM 11.03.1980, DEM RHEINISCHEN LANDESMUSEUM BONN, BREINISCHES AMT FÜR BODENMALPFLEGE - COLMANTSTRASSE 14-16, 53115 BONN - UNMITTELBAR ZU MELDEN.
- ZUR SICHERUNG DER ERFORDERLICHEN SANIERUNG DER ALTSTADT WIRD AUF DEN ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAG ZWISCHEN DER FA.BAST GmbH UND DEM OBERKREISDIREKTOR METTMANN HINGEWIESEN.
- DAS GESAMTE NIEDERSCHLAGSWASSER IST DER MISCHEWASSER-KANALISATION ZUZUFÜHREN.
- ES WIRD AUF DIE ABSTANDSLISTE 1990 HINGEWIESEN.
- ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN OST 172 I.ABSCH. 2.ÄND.

Bereich A: Eisenhüttenstr. / Anton-Klein-Str.

MASSTAB: 1:500
 BEARB: H / No
 GEMARKUNG: RATINGEN
 FLUR: 25