

Bebauungsplan Nr. SW 263, 3. Änderung „Felderhof 2“, Stadt Ratingen

Stand 04.08.2020

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
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 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 2018 BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1 (5), (6) und (7) BauNVO sowie § 4 BauNVO)
 - 1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
Im Bebauungsplan werden die Allgemeinen Wohngebiete gegliedert und als Baugebiete WA 1 bis WA 22 festgesetzt.
 - 1.1.1 In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 14, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21 und WA 22 sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. In den übrigen Baugebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig.
 - 1.1.2 In dem Baugebiet WA 1 und WA 1.1 sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) gemäß § 1 (6) Nr. 2 allgemein zulässig. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in dem Baugebiet WA 1 gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.1.3 In den Baugebieten WA 2 bis WA 22 sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 2. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)
 - 2.1 Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen (GGa), Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (St) sowie Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

- 2.2 Zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung (Hauptachse) und den Garagenseitenwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m vorzusehen.
- 2.3 In den Baugebieten WA 1, WA 5, WA 8, WA 12, WA 13, WA 16 und WA 20 ist die Anlage von Tiefgaragen allgemein zulässig.
- 2.4 In den Baugebieten WA 4, WA 7, WA 11 und WA 15 sowie innerhalb der privaten Grünflächen, welche mit einem A gekennzeichnet sind, ist die Anlage von Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig.
- 2.5 Oberirdische zusammenhängende Stellplatzanlagen oder Garagenhöfe mit mehr als 6 Stellplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 2.6 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten Nebenanlagen für Tierhaltung nicht zulässig.
- 2.7 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 19 – 20 und 21a (2) BauNVO)**

Wand- und Gebäudehöhen

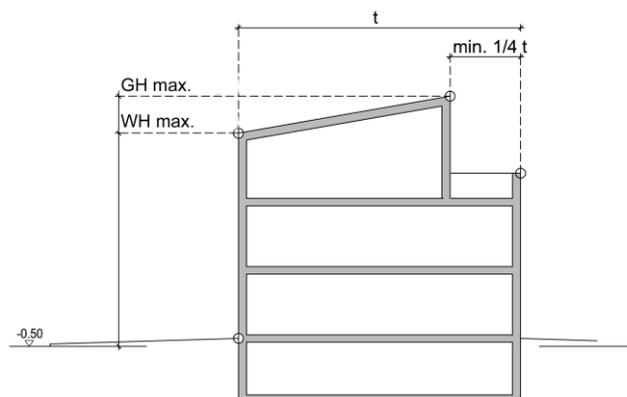
- 3.1 In den Baugebieten sind folgende maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Baugebiet	maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Gebäudehöhe	Anmerkung, Verweis Textfestsetzungen
WA 1	13,50 m	18,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.6
WA 1.1	8,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 2	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 3	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 4	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 5	10,50 m	15,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.5
WA 6	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 7	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 8	10,50 m	15,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.5
WA 9	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 10	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 11	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 12	10,50 m	15,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.5
WA 13	10,50 m	15,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.5
WA 14	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 15	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 16	10,50 m	15,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.5
WA 17	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 18	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 19	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 20	10,50 m	15,00 m	siehe 3.2, 3.3, 3.5
WA 21	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4
WA 22	7,50 m	12,50 m	siehe 3.3, 3.4

- 3.2 In den Baugebieten WA 1, WA 5, WA 8, WA 12, WA 13, WA 16 und WA 20 ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen gemäß § 16 (6) BauNVO für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und bis maximal 2,00 m Höhe zulässig, wenn diese 1,50 m von der Fassade zurückspringen.
- 3.3 Als untere Bezugshöhe für die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen gilt die festgesetzte Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhen zu ermitteln.
Die Wandhöhe wird definiert als die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand.

Regelung im obersten Geschoss

- 3.4 In den Baugebieten WA 1.1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 9, WA 10, WA 11, WA 14, WA 15, WA 17, WA 18, WA 19, WA 21 und WA 22 gelten gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise folgende Festsetzungen zur maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe, sofern das oberste Geschoss (Nicht-Vollgeschoss) mindestens einseitig gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt:
Wandhöhe: 10,00 m
Gebäudehöhe: 11,50 m
(siehe Nebenzeichnung Systemschnitt als beispielhafte Bebauung)



Nebenzeichnung

- 3.5 In den Baugebieten WA 5, WA 8, WA 12, WA 13, WA 16 und WA 20 gelten gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise folgende Festsetzungen zur maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe, sofern das oberste Geschoss (Nicht-Vollgeschoss) mindestens in Teilen an zwei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt:
Wandhöhe: 13,00 m
Gebäudehöhe: 14,50 m
- 3.6 In dem Baugebiet WA 1 gelten gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise folgende Festsetzungen zur maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe, sofern das oberste Geschoss (Nicht-Vollgeschoss) mindestens in Teilen an zwei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt:
Wandhöhe: 16,00 m
Gebäudehöhe: 17,50 m

Grundfläche / Grundflächenzahl

- 3.7 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht und einer begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Hecken und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird.
- 3.8 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.9 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB (GGa, GSt) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.10 Der Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB (GGa, GSt) hinzuzurechnen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 In den Baugebieten WA 1, WA 1.1, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11, WA 12, WA 13, WA 15, WA 16 und WA 20 ist die Anlage von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten durch an Gebäude angebaute und nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. In dem Baugebiet WA 1.1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute und überdachte Terrassen überschritten werden.

5. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Breite der Grundstücke für Doppelhäuser wird auf das Mindestmaß 8,80 m festgesetzt. Bei Hausgruppen wird das Mindestmaß der Grundstücksbreite mit 5,40 m festgesetzt. Für Einzelhäuser wird das Mindestmaß auf 12,00 m festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 6.1 In den Baugebieten WA 5, WA 8, WA 12, WA 13, WA 16 und WA 20 sind je Gebäude maximal 12 Wohneinheiten zulässig.
- 6.2 In dem Baugebiet WA 1.1 sind je Gebäude maximal 14 Wohneinheiten zulässig.
- 6.3 In allen anderen WA-Gebieten ist mit Ausnahme des Baugebietes WA 1 je Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke ist gemäß Eintrag im Plan eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der den Gleisen zugewandten Seite schallabsorbierend mit einer Absorption von DL_a 8dB auszuführen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

7.2.1 Das Plangebiet ist in Bezug auf Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) vorbelastet.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 genügen.

Als Mindestanforderung gilt der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 65$ dB(A) gemäß DIN 4109.

7.2.2 Für alle Baugebiete gilt, dass in Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftung oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 7.2.1, einzubauen sind.

7.2.3 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (■ ■ ■ ■ ■) mit besonderen baulichen Anforderungen gegen äußere Einwirkungen sind ab dem 2. Obergeschoss Aufenthaltsräume an den nach Osten gerichteten Fassaden unzulässig.

7.2.4 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen VVVVV sind ab dem jeweils benannten Geschoss zu öffnende Fenster zu Aufenthaltsräumen unzulässig. Fensterunabhängige Lüftungsanlagen sind vorzusehen.

7.2.5 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (■ ■ ■ ■ ■ und VVVVV) mit besonderen baulichen Anforderungen gegen äußere Einwirkungen sind ab dem jeweiligen Geschoss gemäß Eintrag im Plan sowie an der Nordfassade der Gebäude innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 1.1 Balkone und Loggien ausgeschlossen.

7.2.6 Es können Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass zur Einhaltung des sich aus Ziffer 7.2.1 und Ziffer 7.2.2 ergebenden Schutzziels geringere Maßnahmen ausreichen.

7.3 Schutz vor Erschütterungen

7.3.1 Das Plangebiet ist in Bezug auf Erschütterungen (Schienenverkehr) vorbelastet. Innerhalb der Baugebiete WA 6, WA 10, WA 18 und WA 22 sind bei Aufenthaltsräumen Deckeneigenfrequenzen von ≥ 100 Hz nachzuweisen.

- 7.3.2 Es können Aufenthaltsräume mit geringeren Deckeneigenfrequenzen < 100 Hz zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Erschütterungsschutz nachgewiesen wird, dass zur Einhaltung des sich aus der DIN 4150-2 ergebenden Schutzziels andere Maßnahmen (z.B. geeignete steife Gebäudekonstruktionen, elastische Gebäudelagerungen oder Maßnahmen im Ausbreitungsweg der Erschütterungen) ausreichen.

8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufnahme einer Wohnnutzung erst zulässig, wenn die gemäß Ziffer 7.1 festgesetzte Lärmschutzwand vollständig funktionsfähig hergestellt worden ist. Ausgenommen hiervon sind Wohnnutzungen in einzelnen Baufeldern, wenn und soweit durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Teilrealisierung der Lärmschutzwand oder aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse) bereits durch die Lärmschutzwand sicher zu stellende Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt sind. Der Nachweis ist durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen. Die Folgenutzung wird durch die im Plan eingetragenen Baugebiete und die textlichen Festsetzungen festgesetzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 9.1 Je angefangene 4 Stellplätze ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm (H) 3 mal verpflanzt (xv.), mit Ballen (m.B.), Stammumfang (StU) 16 – 18 cm.
- 9.2 Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 9.3 Im Plangebiet sind an den entsprechend gekennzeichneten Flächen hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm (H) 3 mal verpflanzt (xv.), mit Ballen (m.B.), Stammumfang (StU) 18 – 20 cm.
- 9.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse sowie Garagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht für Gebäude muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Baukörpergestaltung

Doppelhaushälften sind mit gemeinsamer Bautiefe, Gebäude-, Wand- und Sockelhöhe zu errichten.

2. Fassadengestaltung

Außenwandflächen von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind materialgleich und in Ihrer Farbgebung jeweils aufeinander abgestimmt auszuführen.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachgestaltung in Form und Farbe aufeinander abgestimmt auszuführen.

4. Einfriedungen

4.1 Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter sowie Mauern sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Mauern ohne Hecken sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über geplanter Höhe der erschließenden Planstraße (Achsmittle), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt, zulässig.

4.2 Im Vorgarten (Vorgarten = Fläche zwischen dem Gebäude zugeordneten Erschließungsfläche und der zugehörigen Hauseingangsfassade) sind Einfriedungen mit Mauern und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über geplanter Höhe der erschließenden Planstraße (Achsmittle), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt, zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Betriebe hinweisen. Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Suchverkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen oder als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und technischen Ausführungen in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig.

5.2 In dem Baugebiete WA 1 und WA 1.1 sind an Gebäuden nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. die Oberkante Attika nicht überragen. Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einzelbuchstaben und Signale sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5.3 In den übrigen Baugebieten sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden nur im Erdgeschoss zulässig, sie dürfen eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6. Abgrabungen

Abgrabungen und Böschungen zur Belichtung der Kellergeschosse sind entlang der Gebäudekanten nicht zulässig.

7. Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

C. KENNZEICHNUNGEN/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hauptversorgungsleitungen

1.1 Das Plangebiet wird durch die Hauptversorgungsleitung, 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lierenfeld – Rath, Bl. 0021 (Maste 65 bis 67) der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, durchquert. Im Plangebiet befindet sich ferner der Maststandort Nr. 66. Der Schutzstreifen mit der Schutzstreifenbreite von beidseitig 15 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

- 1.2 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- 2. Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzonen (WSZ) IIIA und WSZ IIIB des ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Ratingen-Broichhofstraße. Die Wasserschutzzonenverordnung ist zu beachten.
- 3. Bauschutzbereich**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Bauhöhe für das Plangebiet beträgt ca. 117,00 m über NN (§ 12 LuftVG).
- 4. Altlasten**
Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altlastfläche 34883/4 Ra. „Ehem. Spiegelglasfabrik Eckamp, Felderhof“ ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet ist daher im Bebauungsplan durch eine Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).

D. HINWEISE

- 1. Artenschutz - Monitoring**
Baubegleitend sind Untersuchungen - Monitoring - durch einen Artenschutzgutachter durchzuführen (siehe D 10.5). Es sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Reptilien und Amphibien

Durchführung einer ökologischen Baubegleitung bei der Baufeldräumung und den anschließenden Bautätigkeiten im Zeitraum von März (frühestmögliches Ende Winterruhe) bis Ende Oktober (Start der Winterruhe). Relevante Vorkommen während der ökologischen Baubegleitung sind im Protokoll A „Protokoll einer Artenschutzprüfung“ (ggfls. Anlage B „Art-für Art-Protokoll“) festzuhalten und unmittelbar der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mettmann zu melden. Gegebenenfalls können sich hieraus ein weiterer Bedarf an Ersatzmaßnahmen ergeben.

Im Vorfeld der Bautätigkeiten ist im Zeitraum zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres entlang des Bahnkorridors ein Amphibien- und Reptilienschutzzaun mit ergänzenden Eimerfallen aufzustellen und für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen vorzuhalten. Die Fangeimer sind regelmäßig zu kontrollieren. Der Zaun ist mit glattwandigen Materialien zu bauen, da Zauneidechsen raue Materialien durch Klettern leicht überwinden können. Gefangene Tiere sind im Bereich des Blindgleises freizulassen. Die Kontrolle des Zauns und der Fangeimer ist durch die ökologische Baubegleitung zu organisieren. Relevante Vorkommen während der ökologischen Baubegleitung sind im Protokoll A „Protokoll einer Artenschutzprüfung“ (ggfls. Anlage B „Art-für Art-Protokoll“) festzuhalten und unmittelbar der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mettmann zu melden. Gegebenenfalls kann sich hieraus ein weiterer Bedarf an Ersatzmaßnahmen ergeben.

Vögel

Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres.

2. Bodendenkmäler

Auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstraße 14-16, unmittelbar zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen.

3. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Ratingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Ratingen und dem Investor geschlossen.

5. Grüngestaltungskonzept

Für die privaten Grünflächen ist ein Grüngestaltungskonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

6. Geländehöhe

Die Baugrundstücke sind nach Anforderung des Bodenschutzes mit einer 60 bis 90 cm hohen Oberbodenschicht abzudecken. Die dadurch neu entstehende Geländehöhe ist für die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) BauO NRW und der Abstandflächen nach § 6 BauO NRW maßgebend.

7. Anforderungen an Erschütterungsschutz und sekundären Luftschallschutz

Die Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz gemäß DIN 4150—2 sowie an den sekundären Luftschallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Tiefgaragenein- und Ausfahrten

Die Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete bei Tiefgaragenein- und Ausfahrten ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für eine rein für Wohnzwecke genutzte Tiefgarage gibt es keine rechtsverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Schallimmissionen. Die TA-Lärm wird als Beurteilungsgrundlage hilfsweise herangezogen. Der im Baugenehmigungsverfahren zu erbringende Nachweis gilt nicht für die in der TA Lärm aufgeführten kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen.

9. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen – DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) - in den zurzeit geltenden Fassungen, auf die in den textlichen Festsetzungen bzw. in der Planbegründung Bezug genommen wird, werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17 in

40878 Ratingen, während der Öffnungszeiten bereitgehalten Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 18005, der DIN 4109 und der DIN 4150-2 besteht bei dem Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

**10. Zu diesem Bebauungsplan gehört
10.1 eine Begründung mit Umweltbericht
sowie die nachstehenden Fachgutachten:**

10.2 Verkehr

- Verkehrliche Untersuchung Wohngebiet „Felderhof 2“ in Ratingen, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, November 2007
- Ergänzende verkehrliche Untersuchung Wohngebiet „Felderhof 2“ in Ratingen, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, September 2010
- BBW – Brilon Bondzio Weiser, „Verkehrstechnische Untersuchung für das Knotenpunktsystem Düsseldorfer Straße / Sandstraße in Ratingen“, Bochum im November 2012
- BBW – Brilon Bondzio Weiser, Stellungnahme zur Einrichtung einer KITA im Bereich Felderhof in Ratingen, Juli 2015
- BBW – Brilon Bondzio Weiser, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „Felderhof II“ in Ratingen, 25.02.2020
- Zentcon Ingenieure GmbH, Stellungnahme Machbarkeitsstudie Drittes Gleis der Strecke 2324 (Ratinger Weststrecke) im Bereich Ratingen Felderhof, Düsseldorf, 22.07.2020

10.3 Lärm, Erschütterung

- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans SW 263 „Felderhof“ in Ratingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 21.07.2015
- Erschütterungstechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans SW 263 „Felderhof“ in Ratingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 19.02.2013
- Weitergehende erschütterungstechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans SW 263 „Felderhof“ in Ratingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 08.11.2013
- Erschütterungstechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes SW 263 Felderhof in Ratingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 05.12.2019
- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans SW 263 „Felderhof“ in Ratingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 21.02.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. SW 263, 4. Änderung „Felderhof / Zur Spiegelglasfabrik / Bahnlinie Düsseldorf - Duisburg“ der Stadt Ratingen, TAC – Technische Akustik, Korschenbroich, 28.08.2014
- Stellungnahme zur Anpassung des Bebauungsplanes SW 263, 3. Änderung, der Stadt Ratingen bezüglich Verschiebung der Baufenster im Norden des Plangebietes (WA 1 bzw. WA 1.1), TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 16.02.2020

10.4 Altlasten

- Abnahme über die abgeschlossenen Sanierungen und Grundstücksaufbereitungen innerhalb der Optionsfläche (Teilfläche der Sanierungszone 3), Kügler / Bernholz, Beratende Ingenieure für Erd-, Grund- und Felsbau, Altlastenuntersuchungen, Essen, 11.07.2003
- Altlastentechnische Abnahme von Erdarbeiten, eBe Entsorgungsbetriebe Essen GmbH, Essen, 07.07.2008
- Gutachterliche Bewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf eine Wohnbebauung im Bereich Felderhof II, Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim, 27.09.2007

10.5 Artenschutz

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. SW 263 in Ratingen, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Hamann & Schulte Umweltplanung – angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 16.07.2010
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. SW 263 in Ratingen, Suchraumanalyse Kreuzkröte / Zauneidechse, Hamann & Schulte Umweltplanung – angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 21.04.2010
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. SW 263 in Ratingen, Artenschutzprüfung, Hamann & Schulte Umweltplanung – angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 15.10.2012
- Stadt Ratingen, Bebauungsplan SW 263, 3. Änderung „Felderhof / Zur Spiegelglasfabrik / Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Reptilien / Amphibien, Neogrün, Ennepetal, 29.06.2019