

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN			
ENTWURF: PLANUNGSAMT			
RATINGEN, DEN 25.03.94 BEARBEITET: Hart / Dannhäuser			
DER STADTDIREKTOR	BEIORDNETER	SIEGEL	AMTSLEITER
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT	GEZ. JUSSSEN		GEZ. ARING
(DR. BLECHSCHMIDT)	(JUSSSEN)		(ARING)
VEREINFACHTE ÄNDERUNG			
GEMÄSS § 13 BauGB WURDE IN DER ZEIT VOM 24.06.1994 BIS 25.07.1994 EINE BETEILIGUNG DER VON DEN ÄNDERUNGEN BETROFFENEN EIGENTÜMER SOWIE DER BETAUHTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHFÜHRT.			
RATINGEN, DEN 22.09.1994 DER STADTDIREKTOR			
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT			
(DR. BLECHSCHMIDT)			
SATZUNGSBESCHLUSS			
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 06.09.1994 DEN BEBAUUNGSPLAN E 262 I.ÄND. GEMÄSS § 10 BauGB IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 GO NW ALS SATZUNG UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 28.07.1994 HIERZU BESCHLOSSEN.			
RATINGEN, DEN 22.09.1994 DER BÜRGERMEISTER			
GEZ. SCHLIMM			
(SCHLIMM)			
INKRAFTTRETEN			
GEMÄSS § 12 BauGB IST DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES/DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGE VERFAHRENS SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 15.09.1994 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.			
RATINGEN, DEN 22.09.1994 DER STADTDIREKTOR			
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT			
(DR. BLECHSCHMIDT)			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 4 werden die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplanbereichs E 262, 1. vereinfachte Änderung - Kreuzerkamp/Scheifenkamp - nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 1990 gehört als Anhang zur Begründung. In dem Teilgebiet GE 2a sind Betriebe und Anlagen, die einen Abstand von 300 m und mehr benötigen (Abstandsliste Nr. 1 - 148, Abstandsliste I - V) unzulässig. In dem Teilgebiet GE 2b sind Betriebe und Anlagen, die einen Abstand von 200 m und mehr benötigen (Abstandsliste Nr. 1 - 178, Abstandsklasse I - VI) unzulässig.
 - Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**

Ausnahmsweise zulässig sind in dem Gewerbegebiet GE 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V und in dem Gewerbegebiet GE 2b Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn die von ihnen ausgehenden Immissionen durch, über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Immissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung der Genehmigungspflicht unterliegen, unzulässig sind. Das gilt insbesondere für die Anlagen, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.
- Ausschluß bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 (5) l. v. m. § 1 Abs. 9 BauNVO**
 - In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit Nachtverkehr (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unzulässig.
 - Die in den Gewerbegebieten nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO l. v. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Zulässig ist eine kioskhähnliche Verkaufsstelle für die Nahversorgung unter 50 qm Verkaufsfläche sowie Kraftfahrzeughandelsbetriebe, soweit nicht die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegensteht.
- Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

Gemäß § 22 ist in den Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise (a) mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m bei Einhaltung der Abstandflächen zulässig.
- Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB**

Im Bereich der Versiegelungsfläche sind nur flachwurzelnde standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig.
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB l. v. m. § 81 BauNVO**
 - Einfriedlungen**

Als Einfriedlungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder Einfriedlungen in ähnlich transparenter Bauweise zulässig.
 - Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischer Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.

Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. sind einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

- HINWEISE:**
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es erforderlich, daß Beginn und Ablauf von der Erschließungsmaßnahme im Planbereich mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldedienst III Düsseldorf angezeigt werden.
 - Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erstellung einer Baugenehmigung sind die bauausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Colliandstraße 14 - 16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.
 - Das gesamte Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.
 - Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Ergänzungsplan "Geometrische Festsetzungen" sowie
 - o eine Begründung mit den Anlagen;
 - o Abstandsliste 1990;
 - o Öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag zwischen der Firma Keramag und dem Oberkreisdirektor des Kreises Mettmann

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB)

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET **GE E**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB)

GRUNDFLÄCHENZAHL **0,8**

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTMASS) **(2,0)**

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE **III**

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **a**

BAUGRENZE **---**

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE **ÖFFENTLICH**

ZWECKBESTIMMUNG: PARK

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20, 25)

ANZUPFLANZENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORHANBENE ALTLAST GEM. ALTLASTENKATASTER KREIS METTMANN

TEILGEBIETSNUMMER UNVERB. VORGESCHLAGENE WEGFÜHRUNG **2b**

BESTANDSSIGNATUREN

POLYGONPUNKT 0,25

FLURSTÜCKSGRENZE

GRENZEN VON NUTZUNGSARTEN

ZAUN

GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE 44,63

FLURSTÜCKSNUMMER 2510

LATERNE

BAUM

GULLY

KANALDECKEL

BÖSCHUNG

WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER 21

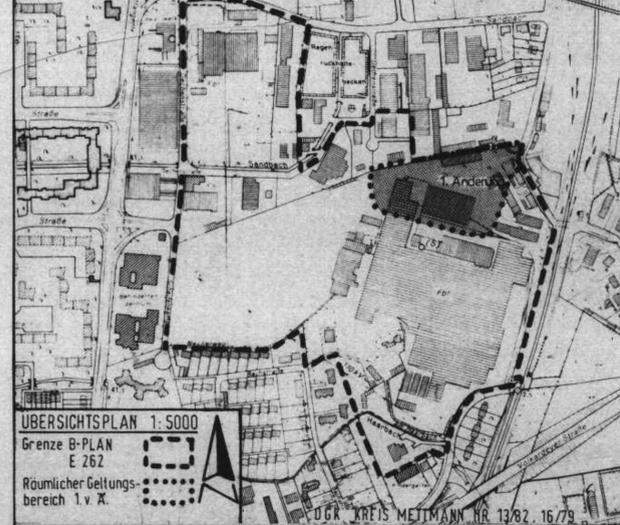
WIRTSCHAFTS- u. INDUSTRIE GEBÄUDE

RECHTSGRUNDLAGEN

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONS- UND WOHNBAULANDESGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZVO 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 581).
- DIE BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN LANDESBAUORDNUNG (BAU O NW) VOM 26.06.84 (GV NW S. 479), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24.11.92 (GV NW NR. 56 S. 467).
- DAS MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAU GB - MASSNAHMEN-G) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 6.05.93 (BGBl. I S. 622).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BauGB

- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG (Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981) innerhalb des 6 km-Kreises um den Bezugspunkt des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe im Bauschutzbereich liegt bei 81 m über NN.
- Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wassergewinnung Ratingen (Schutzzone III A). Der Umgang und die Lagerung mit Stoffen der Wassergefährdungsklassen II - III ist ausgeschlossen.



STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN E 262 I. ÄNDERUNG (I. VEREINFACHTE ÄNDERUNG)

KREUZERKAMP SCHEIFENKAMP