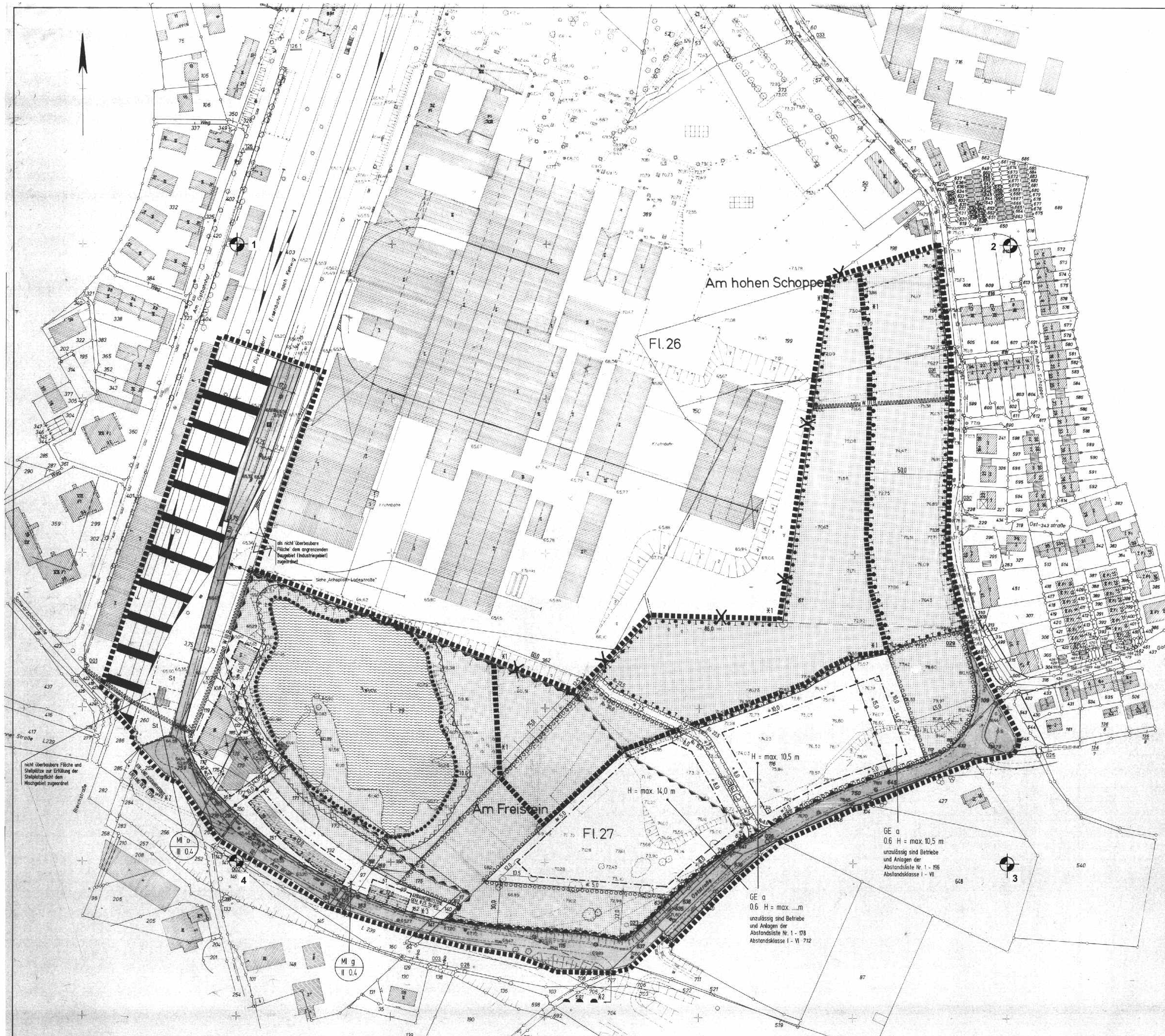


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1 bis 4)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6	Grundflächenzahl
H = max	maximale Baukörperhöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 6)
g	Geschlossene Bauweise
— · — · —	Baugrenze
— · — · —	Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P: Öffentliche Parkfläche bzw. Park + Ride - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Zu erhaltender Baum-, Strauch- und Heckenbestand, zu erhaltendes Gewässer
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

~~WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT~~

- ~~Wasserfläche~~ *4

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- St: Fläche für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- G F: Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- L: Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB (z.B. Gartenhäuser o.ä. in der privaten Grünfläche)
- ~~Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.~~ Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. *10
- X X X X X: Entfallende Festsetzungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- ~~Wasserfläche~~ *4
- 123: Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- W III B: Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen
- Fläche für Bahnanlagen
- *: Nicht katasteramtlich eingemessenes Gebäude

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. ~~Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.~~ Dieses wird auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch einen gesonderten Bescheid erlassen. *11
2) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan zugrunde.
3) Zu diesem Bebauungsplan gehört ein „Achsplan - Ladestraße"
4) Innerhalb der 20m-Zone der L 239 dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. *8
5) Werbeanlagen im Sinne des § 13 Landesbauordnung (BauO NW) dürfen innerhalb der 20m-Zone der L 239 nicht zugelassen werden, ausgenommen sind Beschriftungen der Fassaden ohne zusätzliche Beleuchtung. *9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1a) § 1 (4) BauNVO

Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. *12
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem ~~Immissionsgrad~~ Emissionsgrad 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 Anlage zur Begründung.

1b) § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO *13

Im Gewerbegebiet sind gewerblich betriebene sportliche Anlagen i.S.d. § 8 (2) Nr. ~~3~~ 4 BauNVO unzulässig. *14

2) § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem ~~Immissionsgrad~~ Emissionsgrad *15 der nächst niedrigeren Abstandklasse (höheres Abstandserfordernis), 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. Bundesimmissionsschutzgesetz-Verordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind; das gilt insbesondere für Anlagearten, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.

3) § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel-, Textil-, Elektro-, Schuh- und Lederwaren ausgeschlossen.

4) § 1 (6) BauNVO

Die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

5) § 18 (1) Bau NVO

Die im Gewerbegebiet festgesetzte max. Bauhöhe von 10.5m bzw. 14.0m kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Bezugspunkt ist die derzeitige Geländehöhe über NN, die im Katasterplan angegeben ist.

6) § 22 (4) Bau NVO

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen ist.

7) § 9 (1) Nr. 25a BauGB

a) Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene ~~6~~ 3 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (~~Durchmesser 25 cm~~ Umfang 30cm *6, Höhe 1,0 m, Pflanzbeet 4,0 qm unversiegelt). *5

b) Fassaden von gewerblich genutzten Hallenbauten sind bei mehr als 5,0 m breiter geschlossener Wandfläche zu begrünen. Flachdachflächen sind zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig bei gleichwertigem Ersatz auf dem Grundstück.

e) Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 2,0 m Breite mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Eine notwendige Einfriedigung darf erst hinter der Fläche zur Anpflanzung erfolgen und ist in ganzer Höhe zu begrünen.

8) § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Ratingen, den 09.05.1990 — Städt. Verm.Rat z.A. gez. Roggendorf (Roggendorf) — Siegel

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung.
Ratingen, den 09.05.1990 — Städt. Verm.Rat z.A. gez. Roggendorf (Roggendorf) — Siegel

Der Rat der Stadt hat am 29.11.1988 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Ratingen, den 09.05.1990
~~Bürgermeister~~ — Stadtdirektor gez. Dr. Blechschmidt (Dr. Blechschmidt) — Siegel

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 13.01.1989 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) stattgefunden.
Ratingen, den 09.05.1990
Stadtdirektor gez. Dr. Blechschmidt (Dr. Blechschmidt) — Siegel

Der Rat der Stadt hat am 12.06.1990 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Ratingen, den 04.09.1990
~~Bürgermeister~~ — Stadtdirektor gez. Dr. Blechschmidt (Dr. Blechschmidt) — Siegel

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 17.09.1990 bis 19.10.1990 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
RATINGEN, den 25.07.1990
Stadtdirektor gez. Dr. Blechschmidt (Dr. Blechschmidt) — Siegel

Der Rat der Stadt hat am 1.10.1991 nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
RATINGEN, den 4.11.1991
STELLV. Bürgermeister gez. Diedrich (Diedrich) — Stadtdirektor — Siegel

Gem. § 11 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.
Verfügung von heute (Az.: 35.2-12.21 (RATINGEN OST 268)
DÜSSELDORF, den 05.06.1992 — Siegel
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Schwetlick

Gem. § 12 des Baugesetzbuches (Bau GB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 10.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Bau GB) sowie § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 10.07.1992 Rechtskraft erlangt.
Ratingen, den 16.07.1992
Stadtdirektor gez. Dr. Blechschmidt (Dr. Blechschmidt) — Siegel

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Bedenken und Anregungen am 15.04.1991 die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und der (geänderten) Begründung nach § 3(3) BauGB beschlossen in Verbindung mit § 3(II) BauGB. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.1991 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 14.05.1991 bis einschl. 14.06.1991 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 25.07.1991 — Stadtdirektor gez. Dr. Blechschmidt (Dr. Blechschmidt) — Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) und durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432). *7

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586).

DIE IN ROT (*10-15) EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN SIND GEM. DER VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 05.06.1992 (AZ.: 35.2-12.21 (RATINGEN OST 268)) ÜBERNOMMEN WORDEN.

RATINGEN, DEN 15.07.1992
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
GEZ. ARING (ARING) — SIEGEL
AMTSLEITER

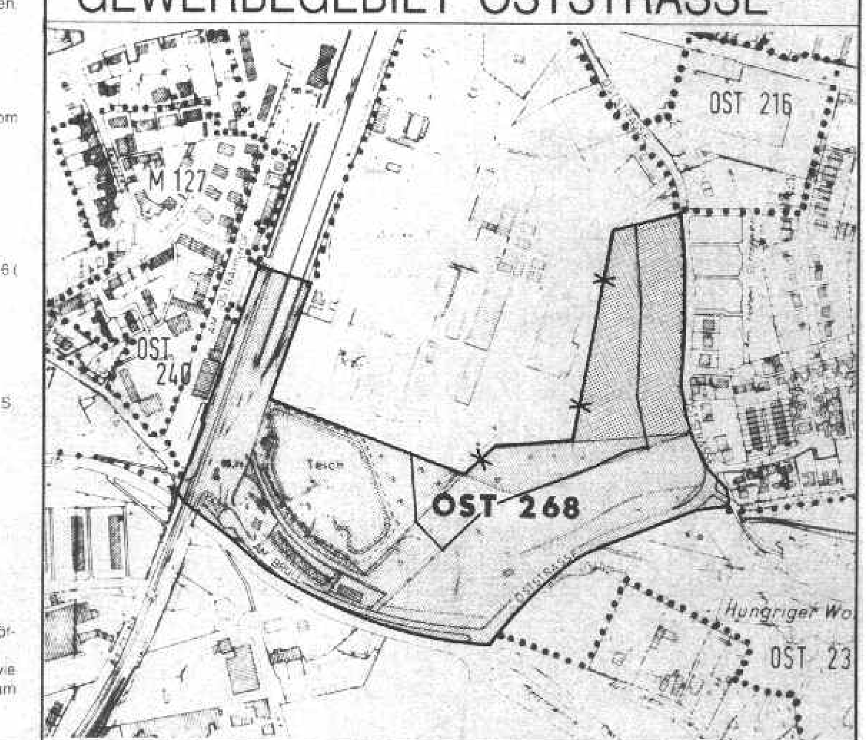
DIE IN BLAU (*1-9) EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUF GRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 15.04.1991.

RATINGEN, DEN 17.04.1991
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
GEZ. ARING (ARING) — SIEGEL
AMTSLEITER

STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN OST 268

'GEWERBEGEBIET OSTSTRASSE'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MAI '90
Pl. Gr.	130 / 68
BEARB.	BO / KE
M	1 : 1000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

STADTDIREKTOR — GEZ. DR. BLECHSCHMIDT
PLANBEARBEITER — GEZ. WOLTERS
WOLTERS PARTNER