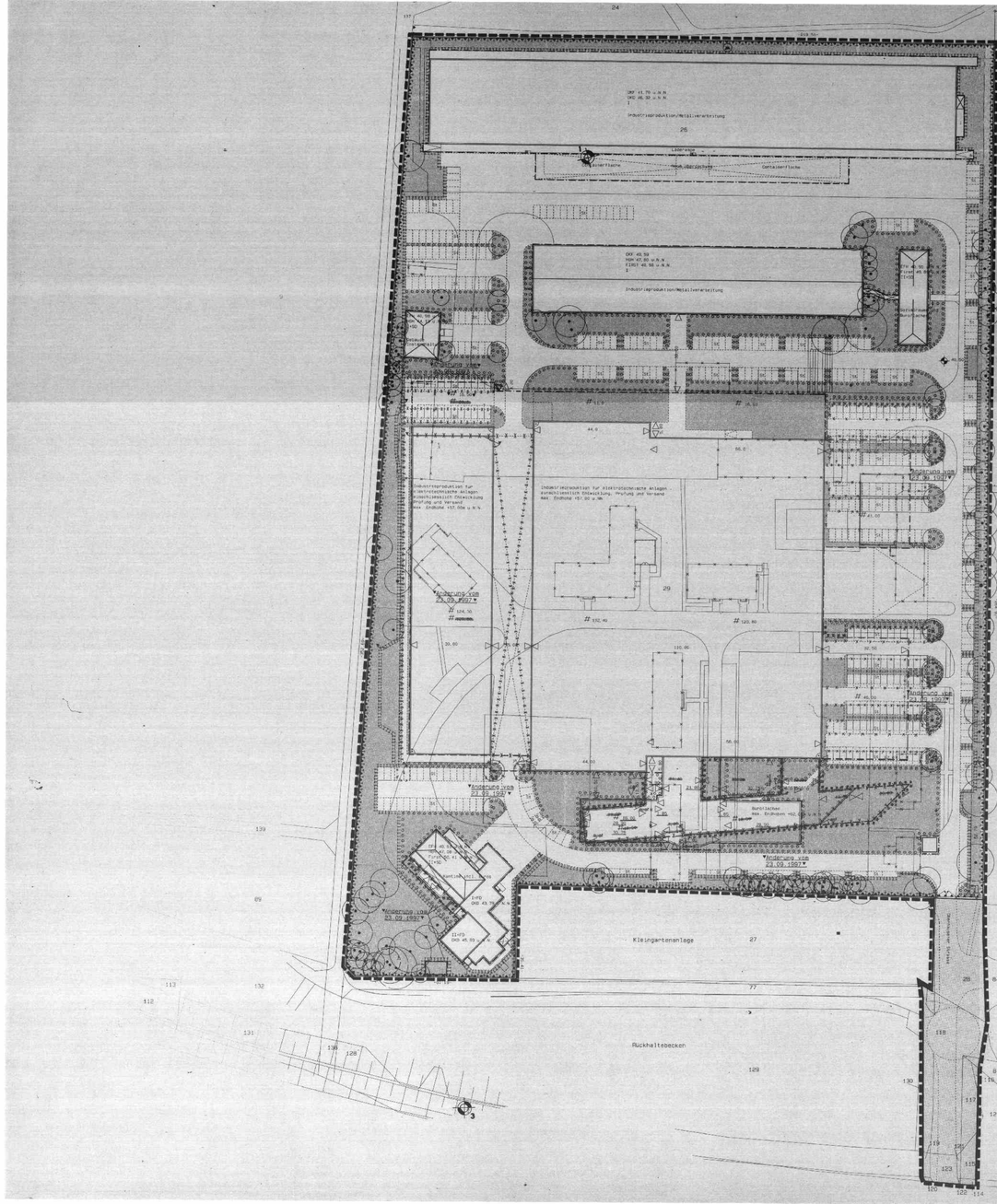


Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt

Ratingen, den 07.05.1997

Boarbeitet: Hanf / Astoc Architects & Planners

SIEGEL

Der Stadtdirektor	Beigeordneter	Amtsleiter
gez.Fischer	gez. Jussen	gez. Aring
Fischer	Jussen	Aring

Geometrische Eindeutigkeit

Die Vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung der amtlichen Flurkarte sowie eines Feldvergleichs und hat den Stand vom Mai 1997.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

SIEGEL Vermessungsrätin z. A.

gez. Ruckelhein

Ratingen, den 23.05.1997 Dr. Hückelheim

Einleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 17.12.1996 gem. § 7 BauGB Maßnahmen(G) d.F.v. 28.04.1993 (BGBl I S.622) die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 Oberhausener Straße (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee) beschlossen

Ratingen, den 29.05.1997

Der Stadtdirektor

SIEGEL gez. Fischer

Fischer

Auslegungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 23.06.1997 die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes W 309 Oberhausener Straße (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee) gem. § 7 (3) BauGB/MaßnahmenG beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.1997 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Satzungsentwurf, der Vorhabenplan und die Begründung vom 23.07.1997 bis einschließlich 22.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 19.03.1998

Der Stadtdirektor

SIEGEL gez. Fischer

Fischer

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Satzungsentwurfes, Vorhabenplanes und der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 Oberhausener Straße (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee) nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Satzungsentwurf, der Vorhabenplan und die Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

Der Stadtdirektor

Eingeschränkte Beteiligung

~~Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am die eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (3) BauGB beschlossen.~~

Der geänderte Planentwurf mit der geänderten Begründung wurde den Betroffenen im Sinne von § 3 (3) 2 BauGB i.V.m. § 13 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.10.1997 zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den 18.03.1998

Der Stadtdirektor

SIEGEL gez. Fischer

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 23.03.1998 nach Abwägung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 Oberhausener Straße (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee) mit der Entscheidungsbegründung vom gem. ~~§ 10 (1) BauGB/Maßnahmengesetz~~ als Satzung beschlossen.

~~x. 6. 1997~~

~~x Erschließt der x Bl.x~~ ~~x ergeht gegen Änderungen und Ergänzungen.~~

Ratingen, den 27.04.1998

Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Dietrich

Dietrich

Durchführung des Anzeigenverfahren

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat gem § 7 (3) BauGB Maßnahmengesetz i.V.m. § 11 (3) BauGB vorgelegen.

Ihre/Ihge Verfügung, Az:

Ratingen, Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 Oberhausener Straße (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee)

Düsseldorf, den

Die Bezirksregierung

im Auftrag

Beitritt zu den Auflagen

Der Rat der Stadt Ratingen ist den in der Verfügung der Bezirksregierung vom enthaltenen Anregungen / Auflagen am beigetreten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde (einschließlich Begründung) entsprechend geändert.

Ratingen, den

Der Bürgermeister

Diedrich

Inkrafttreten

~~§ 10 (3) Satz 2 BauGB~~

Gemäß ~~§ 7 (3) BauGB/Maßnahmengesetz~~ i.V.m. § 12 BauGB ist die Satzung zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Durchführung des Anzeigeverfahrens, und die öffentliche Auslegung der Satzungsunterlagen mit Begründung im Amtsblatt der Stadt Ratingen vom 01.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damit tritt die Satzung in Kraft.

Ratingen, den 27.04.1998

Der Stadtdirektor

SIEGEL gez. Fischer

Der dieser Plansatzung zugrundeliegende Lageplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen durch das Büro Dr. Ing. Ohrse Schuster öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 45469 Mülheim an der Ruhr, Lührberg 78 erstellt.

Textliche Festsetzungen

Vorlage zur Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes W309 - Oberhausener Straße - (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee)

1. **Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 BauO NW**

1.1 Werbeanlagen

1.1.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder u. ä. dürfen nach § 9 Abs. 1 und 8 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) an Autobahnen in einer Entfernung bis zu 40,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In einem Abstand bis zu 100,00 m ist die Zustimmung des Rheinischen Autobahnamtes Krefeld erforderlich.

1.1.2 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.

1.1.3 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die in der Plansatzung angegebenen maximalen Gebäudehöhen für Auftauten von 52,00 m über NN nicht überragen und sich maßstäblich dem Gebäude anpassen. Diese dürfen eine Höhe von maximal 2,50m und eine Breite von 10,0 m nicht überschreiten.

2. **Einfriedungen**

Einfriedungen als Stangitterzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig

3. **Befestigung der Fahrbahn**

Die neu anzulegenden Fahrbahnen sind als Asphaltdecke alternativ als Pflaster auszubilden.

4. **Stellplätze**

Stellplätze sind im Bereich der Straßen mit einer Asphaltdecke alternativ als Pflaster zu versehen; im Grünbereich gelegene Stellplätze sind offenporig, z. B. als Rasengitter auszubilden

~~5. **Ausnahme und Befreiung gemäß § 31 (1) BauGB**~~

~~Im Geltungsbereich des V & E Plans sind Überschreitungen der Baugrenzen von bis zu 3m für Arkaden, Erkerelungen, Vordächer sowie Verschattungen der Baukörper zulässig.~~

~~Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in den textlichen Festsetzungen beigestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, als auch zur Neuanlage/-pflanzung davon betroffen sind, sind nicht zugelassen. Ausnahmen ist dann ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu führen.~~

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**

6.1 Die gem. § 9a Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil des V & E Plans ist, umzusetzen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entwickelt ist, einzureichen.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Die in der Planzeichnung Nr. 2 mit **M 1** gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Gehölzpflanzungen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Grundstücksgrenzen sind als naturnaher, artenreicher Gehölzsaum anzulegen, bzw. zu ergänzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich sind 130 Bäume in Pflanzabständen von etwa 6 Metern zu pflanzen. Die Stammumfänge der Bäume betragen mindestens 20 - 25 cm (20 %), 18 - 20 cm (30 %) und 16 - 18 cm (50 %). Insgesamt sind 1.600 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzauswahl entspricht den Pflanzlisten der baurahmengrenzlichen Festsetzungen.

Die in der Planzeichnung Nr. 2 Mit **M 2** festgesetzten Pflanzungen einer doppelreihigen Haselstrauchhecke, deren Entwicklung und dauerhafte Erhaltung

Dit in der Planzeichnung mit **M 3** festgesetzte Pflanzung von Wildstauden und heimischen bodenbedeckenden Gehölzen als Initialpflanzung, deren Entwicklung und dauerhafte Erhaltung.

6.3 Erhalt- und Flächenfestsetzung für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und flächigen Vegetationselementen (§9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung Nr. 2 mit **M 4** festgesetzten Einzelbaumpflanzungen: Die Stammumfänge der Bäume betragen mindestens 20 - 25 cm (20 %), 18-20 cm (30 %) und 16-18 cm (50 %).
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Baumarten entsprechend der Pflanzliste der baurahmengrenzlichen Festsetzungen.
Je angefangener 150 Quadratmeter ist mindestens ein Baum zu pflanzen

Die in der Planzeichnung Nr. 2 mit **M 5** gekennzeichnete Herstellung einer Wiesenfläche, deren Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung.
Auf der Wiese sind zwei Mähgänge pro Jahr durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

1. **Zulässige Bauhöhe**
Das Gelände des V & E Plans befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf . Baukonhalten, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) von 85 m NN, überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung und Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.
Das Gelände des V&E Planes befindet sich im Bereich einer Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG, deshalb müssen die N.N Höhen der geplanten Bebauung mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt werden.

2. **Wasserschutzgebiet**
Wegen der Lage im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwassergewinnung „Am Staad" - Wasserschutzzone III b - sowie aufgrund des westlich angrenzenden Erholungsgebietes am Silbersee, sind dauerhaft wirksame Maßnahmen zum Grundwasserschutz (i.S. §34 WHG) erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Hinweise:

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Bauformen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, dem rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmanstraße 14-16 ,vermittelter zu melden.

2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3. Kampfmittelräumdienst
Erdarbeiten sind aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Sollten Kampfmittel gefunden werden sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Vor Durchführung evtl. größerer Bohrungen -z. B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen - 2t 100 mm - zu erstellen, die mit Kunststoff oder Nichtrostrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit Feromagnetischen Sonden erforderlich. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Bei Einrichtung oder Betrieb einer Feuerstelle ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Fortbehördliche Erlaubnis nach § 46 LFoG (Landesforstgesetz) i. d. Fassung vom 24.04.80 ,zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.05.95, einzuholen.

Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören:

a) eine Begründung
b) Fachgutachten
1) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2) Altlastengutachten
3) Entwässerungskonzept
✱ 4) Schallgutachten

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I,2141) ~~28.04.1993 (BGBl. I S.622)~~ zuletzt geändert durch ~~eines Gesetzes vom~~ Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Wohnbaulandbereitstellung vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. s. 218/SGV.)
✱ 5. ~~Die Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) - Gesetz zur Erleichterung der Neufassung vom 28.05.1993 (BGBl. I, S. 3529)~~

ZEICHENERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNG

BESTANDSSIGNATUREN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- 84 FLURSTÜCKNUMMER
- ÜBERDACHUNG
- ZAUN
- MAUER
- RAMPE
- + 40.50 üNN GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1BauGB, § 16 BauNVO)

- + 57.00 üNN MAXIMALE GEBÄUDEOBERKANTE

BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BEGRENZUNGSLINIE VERKEHRSFLÄCHE
- UNTERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN INNERHALB VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- AUFSCHÜTTUNGEN ENTLANG DER NÖRDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

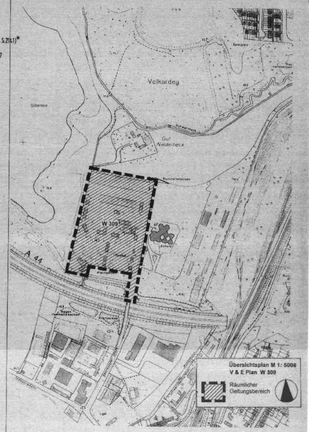
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ZU ERHALTENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- STELLPLÄTZE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZTES
(§ 9 Abs. 2 Nr 9 und Abs. 4 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES V.u.E. PLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANEINTRAGUNGEN

- GEBÄUDEKANTE, PROJEKTIERTE BEBAUUNG/ ZU ERHALTENDE BEBAUUNG
- GEBÄUDE DAS ABGERISSEN WIRD
- CONTAINERSTELLFLÄCHEN
- ÜBERDACHUNG
- LÄNGENMASS IN M
- 11,6 PARALLELMASS IN M
- 45° WINKELMASS IN GRAD
- RECHTER WINKEL



STADT RATINGEN

Projekt:

Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 - Oberhausener Straße - (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee)

Gemarkung: Ratingen — Flur: 56

Titel: **Plansatzung**

Maßstab: 1: 500

Datum: 12.06.1997

Städtebau:
ASTOC Architects & Planners
Rheinauhafen Halle 11 50678 Köln
Tel.: 0221 / 310 08 31Fax: 0221 / 310 08 33

In Zusammenarbeit:
arbos Landschaftsarchitekten; Oneis - Köster - Metzger
Danziger Straße 35 a, 20099 Hamburg
Tel: 040 / 280 32 51 Fax: 040 / 24 97 41

Planungshoheit und Planungsrechtliche Begleitung
Planungsamt der Stadt Ratingen
Minoritenstraße 3 40878 Ratingen
Tel: 02102 / 98 -1 Fax 02102 / 98 - 391

Projektträger / Vorhabenträger:

ABB Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen
Bahnstraße 39-47
40878 Ratingen

ABB Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen
Mühz / Hack