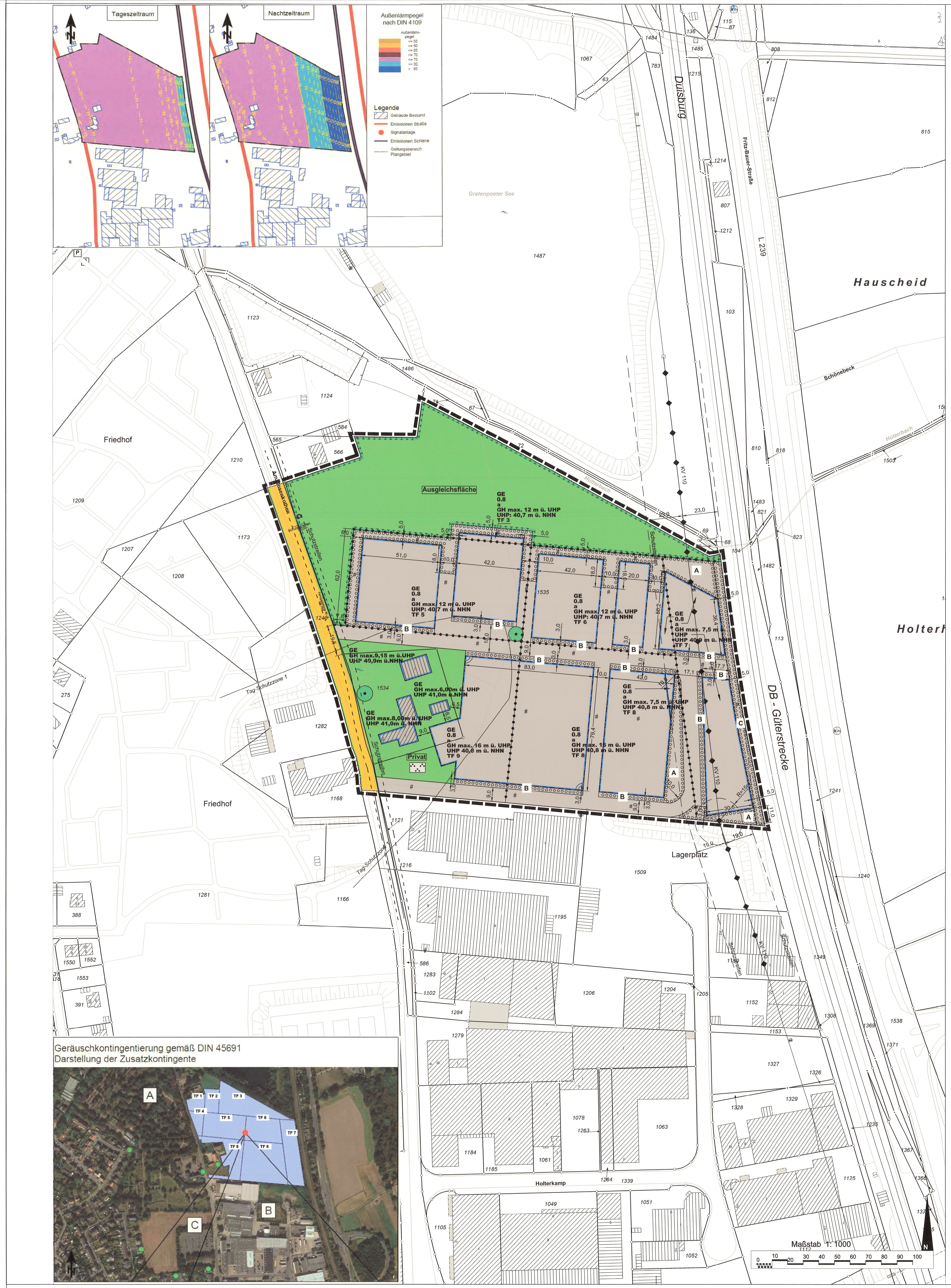

Tageszeitraum
Nachtzeitraum
Außenlärmpegel nach DIN 4109
Außenlärmpegel
<= 55
<= 60
<= 65
<= 70
<= 75
<= 80
> 85
Legende
Gebäude Bestand
Emissionen Straße
Signalanlage
Emissionen Schiene
Geltungsbereich Plangebiet
Gratenpoeter See
Duisburg
Fritz-Bauer-Straße
L 239
Hauscheid
Holterh
Schönebeck
Hütterbach
Friedhof
Am Rosenkothen
Schutzstreifen
KV 110
Ausgleichsfläche
GE 0.8 a GH max. 12 m ü. UHP UHP: 40,7 m ü. NHN TF 3
GE 0.8 a GH max. 12 m ü. UHP UHP: 40,7 m ü. NHN TF 5
GE 0.8 a GH max. 12 m ü. UHP UHP: 40,7 m ü. NHN TF 6
GE 0.8 a GH max. 7,5 m ü. UHP UHP 40,9 m ü. NHN TF 7
GE 0.8 a GH max. 7,5 m ü. UHP UHP 40,8 m ü. NHN TF 8
GE 0.8 a GH max. 16 m ü. UHP UHP 40,8 m ü. NHN TF 8
GE 0.8 a GH max. 16 m ü. UHP UHP 40,8 m ü. NHN TF 9
GE GH max.9,15 m ü.UHP UHP 40,9m ü.NHN
GE GH max.6,00m ü. UHP UHP 41,0m ü.NHN
GE GH max.8,00m ü. UHP UHP 41,0m ü. NHN
Privat
A
B
C
Tag-Schutzzone 1
DB - Güterstrecke
Lagerplatz
Holterkamp
Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691
Darstellung der Zusatzkontingente
TF 1
TF 2
TF 3
TF 4
TF 5
TF 6
TF 7
TF 8
TF 9
N
Maßstab 1: 1000
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100

Zeichenerklärung

Vermessung allgemein

Flurstücksgrenze
Gebäudeumrisslinie
Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
Wirtschafts- u. Industriegeb.
Arkade, offene Halle, Durchfahrt
Polygonpunkt ○
Grenzpunkte ○
Geländehöhe •70.23
Nutzungsgrenze, Bordkante
Eisenbahngleis mit Weiche
Oberirdische Leitung Starkstrom
Unterirdische Gasleitung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Nutzungsschablone
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE	Nutzungsart
0.8	GRZ (Grundflächenzahl)
a	abweichende Bauweise
GH max. 7,5 m ü. UHP	max. Gebäudehöhe zur Bezugshöhe gemäß textl. Festsetzung 2.1
UHP 40,9 m ü. NHN	Unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normanhöhennull (NHN)
TF 7	Teilfläche (Nr.) Geräuschkontingentierung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schutzstreifen 110 KV Schutzstreifen — 110 KV Stromleitung (oberirdisch mit Schutzstreifen)

Schutzstreifen G Schutzstreifen — Gasleitung unterirdisch (mit Schutzstreifen)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:
Privat — Private Grünfläche
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Nr. 25a u. b BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A — Kennzeichnung verschiedener Pflanzflächen (siehe textliche Festsetzungen 6.3 - 6.5)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Tag-Schutzzone 1 — Tag - Schutzzone 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

- Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Teilflächen (TF) mit festgesetzten Emissionskontingenten gegliedert.
- In den gegliederten Teilflächen TF 3 sowie TF 5 bis TF 9 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK)+L(EK,zus) nach DIN 45691 weder Tags (6.00 - 22:00 Uhr) noch Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Plangebietes wird für die Teilflächen TF 3 sowie TF 5 bis TF 9 des Plangebietes jeweils ein Emissionskontingent L/EK gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 1	54	37
TF 2	55	38
TF 3	56	39
TF 4	59	44
TF 5	60	45
TF 6	61	46
TF 7	66	51
TF 8	63	48
TF 9	62	46

Zusatzkontingente

Für die in der Karte zur Darstellung der Zusatzkontingente dargestellten Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden.

Ausgehend vom in dieser Karte gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Bezugspunkt	X= 32348737	Y= 5687251	Zusatzkontingent [dB]	
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Bereich A	218°	138°	0	0
Bereich B	138°	201°	1	1
Bereich C	201°	218°	0	1

- Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach der in Anlage 2.6 der Schalltechnischen Untersuchung der Firma Peutz Consult vom 16.07.2020, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, dargelegten Gleichung zu ermitteln.
- Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung, wenn der Beurteilungspegel L/r,j dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).
- Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingentes $L_{r,j}$ (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent $L_{r,j}$ (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) nicht überschreiten.

1.2 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.3 Ausschluss einzelner Ausnahmen von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.4 Ausschluss bestimmter Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ wird folgendermaßen eingeschränkt: Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die, im Hinblick auf den Verkauf an den Endverbraucher mit Einzelhandelsbetrieben, vergleichbar sind sowie Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG oder Teil eines solchen Betriebsbereiches bilden, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweils zeichnerisch festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte (UHP). Die unteren Höhenbezugspunkte sind in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) als zwingend festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen in Metern über dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt gilt bei geneigten wie flachen Dächern der oberste Punkt des Daches.

2.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. durch Anlagen für Gebäudetechnik, ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Von dieser Ausnahmeregelung kann nur auf bis zu 10 % der Grundfläche eines jeden Gebäudes Gebrauch gemacht werden. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Ausnahmeregelung gilt nicht für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Leitung, eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in diesem Bereich ist unzulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Teilflächen TF 3 sowie TF 5 bis TF 9 wird eine abweichende Bauweise folgendermaßen festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude auch mit mehr als 50m Länge zulässig.

4. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die baulichen Anlagen in den Teilflächen TF 3 sowie TF 5 bis TF 9 sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5 Grad Dachneigung auszuführen.

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Unterirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der privaten Grünfläche sind im Mittel mit mind. 1,0 m Substratschicht zu überdecken.
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind Zuwegungen und Zufahrten nur in den dafür bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestbreiten zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Private Grünfläche

Die als Private Grünfläche festgesetzte Fläche ist gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzungen sind bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Bäume

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Pflanzfläche A

Die mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegte und mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche ist gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, extensiv zu begrünen, zu bepflanzen und zu pflegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist je angefangene 50 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Baum gemäß nachstehender Pflanzliste anzupflanzen. In diesen Flächen sind Bekiesungen und Schotterungen nicht zulässig. Die Fläche zum Anpflanzen darf nur durch notwendige Zuwegungen und Zufahrten in den dafür bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestbreiten durchbrochen werden. Die Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind einzuhalten. Von der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ausgenommen sind die Bereiche, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.

Pflanzliste Bäume

Mindestqualität: Hochstamm 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Esche (Fraxinus Excelsior)
Feld-Ahorn (Acer campestre (auch schmalkronige Sorten))
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Hainbuche, Säulenform (Carpinus betulus `fastigiata`)

6.4 Pflanzfläche B

Die mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegte und mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche ist gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu begrünen, zu bepflanzen und zu pflegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist je angefangene 50 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Baum gemäß nachstehender Pflanzliste anzupflanzen. Die Arten aus der Pflanzliste sollen in Gruppen zu je 2-4 Exemplaren gepflanzt werden. In diesen Flächen sind Bekiesungen und Schotterungen nicht zulässig. Die Fläche zum Anpflanzen darf nur durch notwendige Zuwegungen und Zufahrten in den dafür bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestbreiten durchbrochen werden. Die Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind einzuhalten. Von der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ausgenommen sind die Bereiche, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.

Pflanzliste Bäume

Mindestqualität: Hochstamm 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Buche, Säulenform (Fagus sylvatica `fastigiata`)
Hainbuche, Säulenform (Carpinus betulus `fastigiata`)

6.5 Pflanzfläche C

Innerhalb der mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten und mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es sind Gehölze aus der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Anordnung darf nicht in Reihen erfolgen, die Sträucher sind versetzt zu pflanzen. Die Verteilung der Arten soll in Gruppen von je 3 - 5 Exemplaren einer Art erfolgen. Die Pflanzabstände sollen etwa 1,5 m betragen. Die Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind einzuhalten. Auf den Hinweis zur Bepflanzung im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung wird verwiesen.

Pflanzliste Sträucher
Mindestqualität: 2 x verpflanzt, 80-125 cm hoch

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Faulbaum (Frangula alnus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenkirsche (Prunus padus)

6.6 Dachbegrünung

Die Dächer der baulichen Anlagen in den Teilflächen TF 3 sowie TF 5 bis TF 9 sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke der Substratschicht für die Vegetation muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Festsetzung ausgenommen sind verglaste Flächen, Dachöffnungen und Flächen für technische Aufbauten. Bereiche mit aufgeständerten Solaranlagen sind von dieser Festsetzung nicht ausgenommen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegten Fläche (Ausgleichsfläche) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist ein Pflanzabstand, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, von höchstens 10 x 10 m einzuhalten. Die Ausgleichsfläche ist mit Gehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind die in der Ausgleichsfläche vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu schonen. Die Anforderungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind einzuhalten.

Pflanzliste der Obstgehölze

Mindestqualität: 2 -3 x verpflanzte Hochstämme, ca. 200 cm hoch, Stammumfang mind. 16/18 cm

Apfel (Malus domestica)
Birne (Pyrus communis)
Pflaume (Prunus domestica, z.B. ssp. Insititia)
Zwetschge (Prunus domestica, z.B. ssp. Domestica)
Mirabelle (Prunus domestica x cerasifera var syriaca)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Quitte (Cydonia oblonga)
Walnuss (Juglans regia)

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

- Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet betragen bei freier Schallausbreitung gemäß der DIN 4109:2018 im Plangebiet 71 - 77 dB(A) zum Tages- und 72 - 87 dB(A) zum Nachtzeitraum (s. Grafik Außenlärmpegel). Daraus ergeben sich überschlägig erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von $R'_{w,res}$ = 42 dB und für Büronutzungen im gesamten Plangebiet von $R'_{w,res}$ = 36 - 42 dB.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.
- Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.
- In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan T 407 der Firma Peutz Consult vom 16.07.2020, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.2 Fensterunabhängige Belüftung

Für Räume, die zum Schlafen genutzt werden können oder schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (2018) bei Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von > 70 dB(A) im Tageszeitraum ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

8.3 Ausschluss von öffenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei einem Beurteilungspegel oberhalb der kritischen Grenze von 70 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) öffenbare Fenster in den betroffenen Bereichen nicht zulässig.

8.4 Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen unter Punkt 8 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

8.5 Elektromagnetische Felder

Bauvorhaben sowie sonstige bauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung, 10 m ausgehend vom äußersten ruhenden Leiter, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen nachweislich die in der 26. BImSchV hinterlegten Grenzwerte für Niederfrequenzanlagen einhalten. Zum Schutz vor einem möglichen Einwirken von elektromagnetischen Feldern (Elektrosmog) dürfen arbeitsintensive Maßnahmen in diesem Bereich nicht durchgeführt werden. Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen in diesem Bereich ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth. Die Gebots- bzw. Verbotstatbestände der ordnungsbehördlichen festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG im Anflugsektor der Betriebsrichtung 23 und unmittelbar unterhalb der verlängerten Mittelachse der Landebahn 23L des Düsseldorfer Flughafens. Die zustimmungsfreie Höhe im Bauschutzbereich liegt bei ca. 74 - 77 m ü. NHN. Dementsprechend bedürfen alle Bauvorhaben ab einer Höhe von ca. 74 - 77 m ü. NHN der luftrechtlichen Zustimmung. Dies entspricht bei gegebener Topografie in diesem Plangebiet einer realen Bauhöhe von mindestens 29 m. Diese Höhen gelten auch für Kräne und andere Bauhilfsanlagen. Diese bedürften bei Überschreitung der genannten Höhen einer luftrechtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26, gem. § 15 LuftVG und der Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung gem. § 18a LuftVG.

Fluglärmschutzzonen Düsseldorfer Flughafen

Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 1 (teilweise), in der Tag-Schutzzone 2 und in der Nacht-Schutzzone gemäß Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (FluLärmDüsseldV) vom 25.10.2011. Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung (Begründung Teil A),
- ein Umweltbericht (Begründung Teil B) (IVÖR - Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung 2020),
- ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Anlagen 1-3 (IVÖR - Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung 2020),
- ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung mit integriertem Bericht zur faunistischen Kartierung der Stufe I mit Anlagen 1-3 (IVÖR - Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung 2020),
- ein Bodengutachten mit Anlage 1-7 (Grasedieck Gesellschaft für Bodenschutz mbH 2020),
- eine ergänzende Stellungnahme zum Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis, mit Anlage 1 (Ingenieur Büro Neuhaus 2020),
- eine Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult 2020),
- eine Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 2020).

110-kV-Bahnstromleitung

Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Alle Baumaßnahmen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung geplant sind, sind mit der DB Energie GmbH (Schwarzer Weg 100, 51149 Köln; Tel. 0221/1413764) im Vorfeld abzustimmen. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

Ferngasleitung

Innerhalb des Schutzstreifens (beidseitig der Ferngasleitung 4,0 m) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung, die Einleitung von Oberflächenwasser, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

Die Errichtung von kreuzenden oder parallel verlaufenden Straßen, Wegen, Kanälen etc., Geländeniveauänderungen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Schutzstreifen, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, bedarf der Zustimmung des Leitungsbetreiber.

Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe des Schutzstreifens ist der Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

Bodendenkmäler

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Stadt Ratingen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beplanten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beplanten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf einzusehende Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Löschwasser

Für das Plangebiet ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW eine Wassermenge von 3.200 l/min. für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen. Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasserversorgung herzustellen ist.

Artenschutz

Folgende Vermeidungs- und Mindermaßnahmen sind gemäß Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erforderlich:

- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes muss eine rechtzeitige Abzäunung (Amphibienzaun) erfolgen.
- Der Baubeginn sollte möglichst zeitnah nach der Baufeldräumung erfolgen.
- Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung in die Landschaft) ist zu vermeiden. Es sollten „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) eingesetzt werden.
- Die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen sollte Vogelschlag bzw. Blend- und Spiegelungseffekte vermeiden. Insbesondere große Glasfassaden sollten durch geeignete Maßnahmen gegen Scheibenanflug geschützt werden.
- An dafür geeigneten baulichen Anlagen können Quartiere für Gebäudefledermäuse vorgesehen bzw. in die Fassaden integriert werden.
- Bei der Herstellung bzw. Umwandlung von vorhandenem Grünland und Acker in eine Obstwiese sind Vorgaben zum Schutz von Gehölzen, Grünland und Böden zu beachten.
- Im Falle wesentlicher Umbauarbeiten oder eines vollständigen Neubaus der Gebäude der alten Hofanlage, ist die notwendige Prüfung auf Fledermausquartiere vorab durchzuführen. Bei begründetem Verdacht auf Brut weiterer planungsrelevanter Arten ist auch hierauf hin zu untersuchen.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Daher sind die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen.

DIN Normen

Die in den Festsetzungen und der Begründung (Teil A und B) verwendeten DIN Normen können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Entwurf

Ratingen, 26.05.2021
Bearbeitet:

(Pesch) Bürgermeister
(Kral) Techn. Beigeordneter
(Cremer) Amtsleiterin

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Ratingen, den 21.05.21

(Störy) städt.Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 10.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes T 407 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.02.2019 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 04/2019.

Ratingen, den 26.05.2021
Bürgermeister (Pesch)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.02.2019 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 04/19 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am 13.03.2019 statt.

Ratingen, den 26.05.2021
Bürgermeister (Pesch)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 09.07.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.2019 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 18/2019 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 29.07.2019 bis einschließlich 02.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 26.05.2021
Bürgermeister (Pesch)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 06.10.2020 die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 31 / 2020 hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 09.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 26.05.2021
Bürgermeister (Pesch)

Satzungsbeschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Ratingen hat am 11.05.2021 den Bebauungsplan T 407 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7, 41 und 60 Abs. 2 GO NRW als Satzung beschlossen.

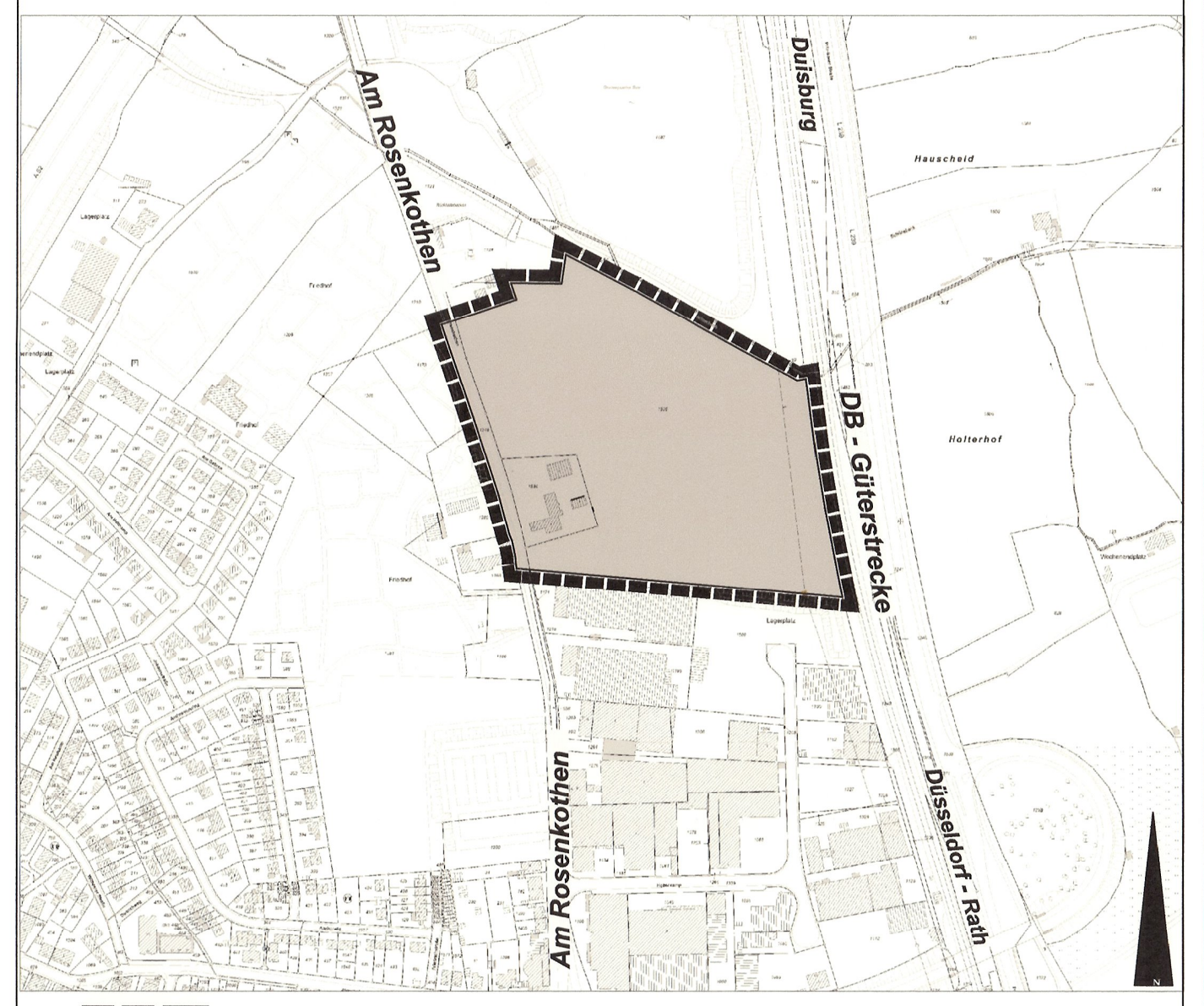
Ratingen, den 26.05.2021
Bürgermeister (Pesch)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 06.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 17/2021 bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 16.07.2021
Bürgermeister (Pesch)

Übersichtskarte M 1: 5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan
T 407
"Am Rosenkothen / südlich Gratenpoeter See"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 47	Stand : 06.05.2021