

Textliche Festsetzungen:

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Dachgestaltung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten, Giebelaufbauten und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von max. 3 m zulässig. Dabei ist von Innenkante Abschlußwand zu Außenkante Gaube ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zwischen den in Satz 1 aufgezählten Dachgestaltungsformen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind keine übereinanderliegenden Dachaufbauten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 (1) und § 19 (4) BauNVO

2.1 Firsthöhenbeschränkung

Die dargestellten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Verkehrsfläche vor dem Gebäude ~~in der Mitte des Hauszugangs~~ * in der Mitte des Hauszugangs *

2.2 Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 17 (2) BauNVO

Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf für Tiefgaragen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gemäß § 12 (4) und (6) BauNVO

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Tiefgaragen sind dabei gemäß § 12 (4) BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche gewachsenen Boden zu errichten.

4. Einschränkung von allgemeinen und ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen im allgemeinen und besonderen Wohngebieten gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO

4.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Im besonderen Wohngebiet sind die gemäß § 4 a (3) Nr. 3 als Ausnahme zulässigen Tankstellen unzulässig.

4.2 Vergnügungsstätten

Im allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten als Unterart der gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 (5), (6) und (7) BauNVO unzulässig.

Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 4 a (3) Nr. 2 als ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme der Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Nr. 77 vom 26. Okt. 1990) so zu gestalten, daß innerhalb des Plangebietes mindestens folgende Schalldämmmaße erreicht werden:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	erf. R`w.res des Außenbauteils in dB
Hans-Böckler-Str.	IV	68 - 70	40
Bechemer Str.	III	61 - 65	35
Europaring	V	71 - 75	45

6. Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Freiflächengestaltung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,50 m tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 /20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NW

7.1 Ort und Anzahl der Werbeanlagen ^{*} ~~(§ 11 der Gestaltungssatzung der Stadt Ratingen)~~

An den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig, diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich. Bei überbreiten Fassadenfrontflächen von mind. 20 m ist eine zusätzliche Werbeanlage möglich.

Für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe usw., die sich im Bereich von Passagen befinden, ist ausnahmesweise im Passageneingangsbereich je Nutznießer ein Hinweisschild zulässig. Dieses ist im Erdgeschossbereich anzubringen. Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteröffnungen des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

7.2 Generell unzulässige Werbeanlagen

Beleuchtungen mit Wechselschaltung oder nicht abgedeckten Lichtquellen sind unzulässig.

7.3 Art und Abmessung zulässiger Werbeanlagen

Die Höhe von Schriften und Symbolen darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei bis zu 50 cm hoch sein.

Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf dabei höchstens 60 % des Geschäftsfrontanteils an der Gebäudebreite max. jedoch nur 6 m betragen.

7.4 Ausnahmen

Befreiungen von den zwingenden Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen können erteilt werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.