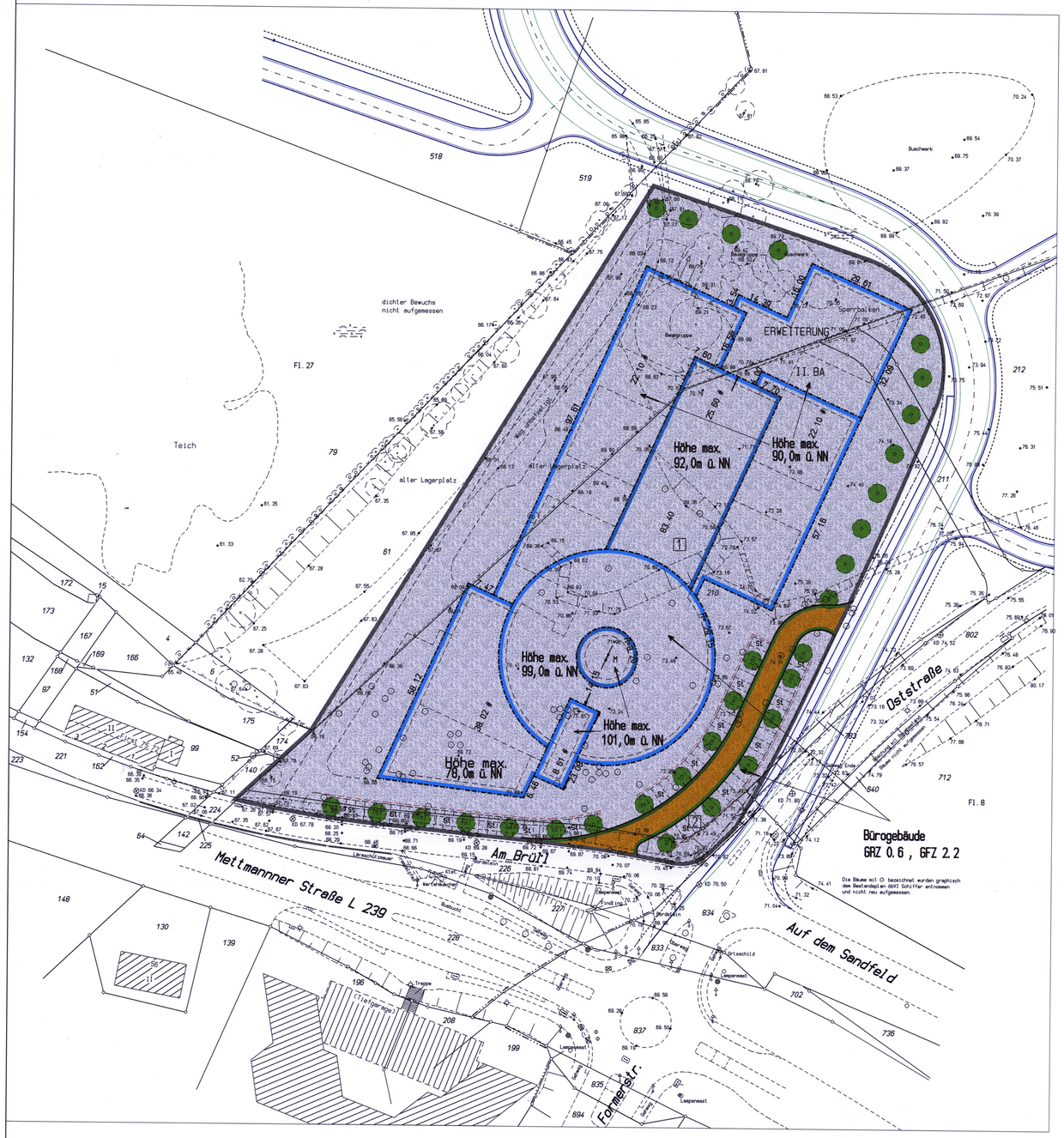


Katastersignaturen

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZPUNKT
- 481 FLURSTÜCKSNUMMER
- ZAUN
- GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- BÖSCHUNG
- MAUER
- 42.41 GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- EINSTEIGESCHACHT
- KABELKASTEN
- KABELSCHACHT
- LATERNE
- BAUM
- GULLY
- GASSCHIEBER
- HYDRANT UNTERIRDISCH
- ÜBERDACHUNG
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- II GESCHOSSZAHL

RECHTSGRUNDLAGEN

1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2903).

2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung 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 NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW s. 439).

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 u. 16 BauNVO

- GEWERBEGEBIET
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GFZ 2,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 99,0m HÖHE MAX. Ü. NN

Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- VORGESCHLAGENER BAUMSTANDORT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE gem § 9 Abs. 1 BauGB
- St = STELLPLÄTZE

Sonstige Planeintragungen

- St VORGESCHLAGENER STANDORT VON STELLPLÄTZEN
- M MITTELPUNKT
- 8.60 # PARALLELMASS IN M
- R= 8.20 BEMASSUNG RADIUS
- 6.95 BEMASSUNG LÄNGE
- 115.1° WINKEL
- 1 PLANBEREICHS-NR.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO

   Einzelhandelsflächen zum Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig.

2. Zulässige Nutzungen gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 9(1) Nr. 1 BauGB

   Als zusätzliche Nutzungen in den Bürogebäuden sind ein sog. Showroom zu Präsentationszwecken sowie ein Betriebsrestaurant zulässig.

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

   Werbeanlagen sind nur auf beiden Längsseiten des südlichen Baukörpers in Form des Firmenlogos zulässig. Die Abmessungen dürfen max. 2,0 m x 8,0 m betragen. Dabei darf die Anlage nur bis zur Höhe der jeweiligen Traufe reichen.
   Darüber hinaus sind keine Werbeanlagen zulässig.

4. Garagen und Stellplätze gem. § 12 und 21a BauNVO

   Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Gemäß § 21a (2) BauNVO kann der Planbereich 2 dem Baugrundstück bei der Ermittlung der GRZ zugeschlagen werden.

6. Maß der baulichen Nutzungen gem. § 16 BauNVO

   Die zulässigen max. Gebäudehöhen können durch technische Aufbauten um 2,0 m überschritten werden.

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

   Zur Sicherung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan, Begrünungs- und Pflegeplan einzureichen. Diese Pläne sind aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entwickeln.
   Alle Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag (s. Fachbeitrag Nr. 1-10) sind durchzuführen.

HINWEISE

1. Zu diesem **Vorhaben bezogenen Bebauungsplan** gehören:
   - eine Begründung,
   - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag,

2. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse** tierischen oder 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 NRW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unmittelbar zu melden.

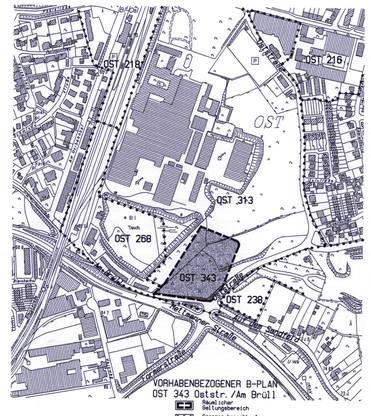
3. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
   Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung sind Probebohrungen (70mm, max. 100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird.
   Im diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Für den rechtzeitigen **Ausbau des Fernmeldenetzes** sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

5. Aufgrund der Nähe zum **Wald** sind Mündungen von Schornsteinen durch geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtungen abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.
   Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt der Stadt Ratingen zu erbringen.

6. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Ergänzungsplan "Geometrische Festsetzungen".

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:5000



STADT RATINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan OST 343 Gewerbegebiet Am Brüll / Oststraße

SATZUNGSPLAN

Stadtteil: Ratingen - Ost		Flur : 27	Ordnungs- Nr.
Gemarkung: Ratingen			Blatt: 1
Maßstab 1 : 500		Datum: 08.05.2001	
Amtsleiter: (Hölzle)	Dezernent: (Becker)	Geändert:	Bearbeitung: Amt 61 / Planungsbüro Ropertz & Partner / ÖbVI Dr. Brauer u. Glunz
Vorhaben- und Erschließungsträger: Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.U.E. mbH & Co. KG Duisburger Straße 89 46049 Oberhausen		Plangrundlage: Dr. Brauer • Glunz, ÖbVI (Plannummer: 19145/05)	

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Ropertz & Partner Planungsgesellschaft mbH
Bearbeitet: Frau Löhr, Amt61 und ÖbVI Dr. Brauer u. Glunz.
Ratingen, den 09.08.2001

SIEGEL

Der Bürgermeister — Dezernent — Amtsleiter

GEZ. DIEDRICH (Diedrich) — GEZ. BECKER (Becker) — GEZ. HÖLZLE (Hölzle)

Einleitung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01.02.2001 gem. § 2 Abs. 1 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 343 "Gewerbegebiet Am Brüll / Oststraße" beschlossen.
Ratingen, den 09.08.2001

Der Bürgermeister: SIEGEL
GEZ. DIEDRICH (Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.05.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Ost 343 "Am Brüll / Oststraße" einschl. der Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf sowie die Begründung vom 11.06.2001 bis einschließlich 13.07.2001 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 09.08.2001
Der Bürgermeister:
GEZ. DIEDRICH SIEGEL
(Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am . . anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern zur Stellungnahme mit Schreiben vom . . vorgelegt.

Ratingen, den . .
Der Bürgermeister:
(Diedrich)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich entstanden und hat den Stand vom 20.03.2001.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990
Es wird bescheinigt, daß die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ratingen, den 23.05.2001 SIEGEL
GEZ. DR. BRAUER (Dr. Ing. Brauer)

Bürgeranhörung

Die gemäß § 3 Abs 1 BauGB durchzuführende Bürgeranhörung erfolgte am 29.03.2001.

Ratingen, den 09.08.2001
Der Bürgermeister:
GEZ. DIEDRICH SIEGEL
(Diedrich)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am . . die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am . . im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom . . bis einschließlich . . öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den . .
Der Bürgermeister:
(Diedrich)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 04.09.2001 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 343 "Am Brüll / Oststraße" mit der Entscheidungsbegründung in der Fassung vom 13.08.2001 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 24.09.2001
Der Bürgermeister:
GEZ. DIEDRICH SIEGEL
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans mit der Begründung am 21.09.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 24.09.2001
Der Bürgermeister:
GEZ. DIEDRICH SIEGEL
(Diedrich)