Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 BauNVO

1.1 Sondergebiet - SO 1 Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt:

Das Sondergebiet dient Dienstleistungs-, und Handelsnutzungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke.

1.2 Sondergebiet – SO 2 Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Wohnen

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt:

Das Sondergebiet dient Dienstleistungs- und Handelsnutzungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke sowie Wohnnutzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind i. V. mit § 31 BauGB sonstige Nutzungen, soweit sie dem Zweck der Hauptnutzung untergeordnet sind und dieser dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Bezugspunkt für die im B-Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind die Höhen ü. NN.

3 Überbaubare Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB ist im SO 1 eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen (entlang der Werdener Straße und der Mülheimer Straße) für eine Überbauung ab einer lichten Höhe von 2,8 m bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4 Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen), die auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen können, zulässig. Es sind zudem maximal 30 oberirdische Stellplätze zulässig.

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

5.1 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu bedecken und intensiv zu begrünen.

5.2 Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (SO 1+SO 2) sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

- 5.3 Im Bereich des SO 1 muss eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 480 qm erfolgen.

6 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Die im Landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zuordnung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. mit § 21 BNatSchG.

7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- 7.1 Lärmvorbelastung / Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Lärmpegelbereiche

An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind gem. BauO NRW § 18 Abs. 2 i. V. m. DIN 4109 entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche bei Neu-, Um- oder Anbauten Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Für die übrigen Bereiche gilt Lärmpegelbereich III.

* 1

- 7.2 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonverordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Regenbeckenanlage Dechenstraße ist sanierungsbedürftig. In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist die Sanierung der Beckenanlage und die hydraulische Sanierung der überlasteten Zulaufkanäle bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht bei der Stadt Ratingen ein Verschlechterungsverbot. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein entwässerungstechnischer Nachweis erbracht werden.

Die Niederschlagswasserbehandlung und- ableitung ist gem. § 51 a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen.

Da die Fläche des Plangebiets bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG.

- 7.3 Der Planbereich ist von einer Postrichtfunkstrecke bzw. deren 200 m Schutzstreifen betroffen. Die Bauhöhenbeschränkung beträgt 131 m ü. NN.

- 7.4 * 2

- 7.5 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 und pflanzlichen Lebens aus

erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.

- 7.6 Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- 7.7 Die Stadtwerke Ratingen GmbH können kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung stellen. Bezüglich erforderlicher Maßnahmen zum Objektschutz des geplanten Bauvorhabens sind die Stadtwerke frühzeitig mit einzubinden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind um die aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes geforderte Versorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden sicherstellen zu können.
- 7.8 Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine Wasserleitung, die nur für die Versorgung des Krankenhauses verlegt wurde. Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrasse sind mit den Stadtwerken Ratingen abzustimmen.
- 7.9 Zu diesem Bebauungsplan gehören:
- eine Begründung einschl. Umweltbericht, Juli 2006
 - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2006
 - eine verkehrliche Stellungnahme, November 2005
 - eine Baugrunduntersuchung, Dezember 2004

- ❖ 1 Bei einer Änderung der derzeitigen Straßenverhältnisse auf der Werdener Straße ist die Höhe der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 neu zu bestimmen. Bei höheren als im Bebauungsplan festgelegten Anforderungen gelten, dann die neu ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. Schalldämmmaße.
- ❖ 2 Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Antennen wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, so ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.