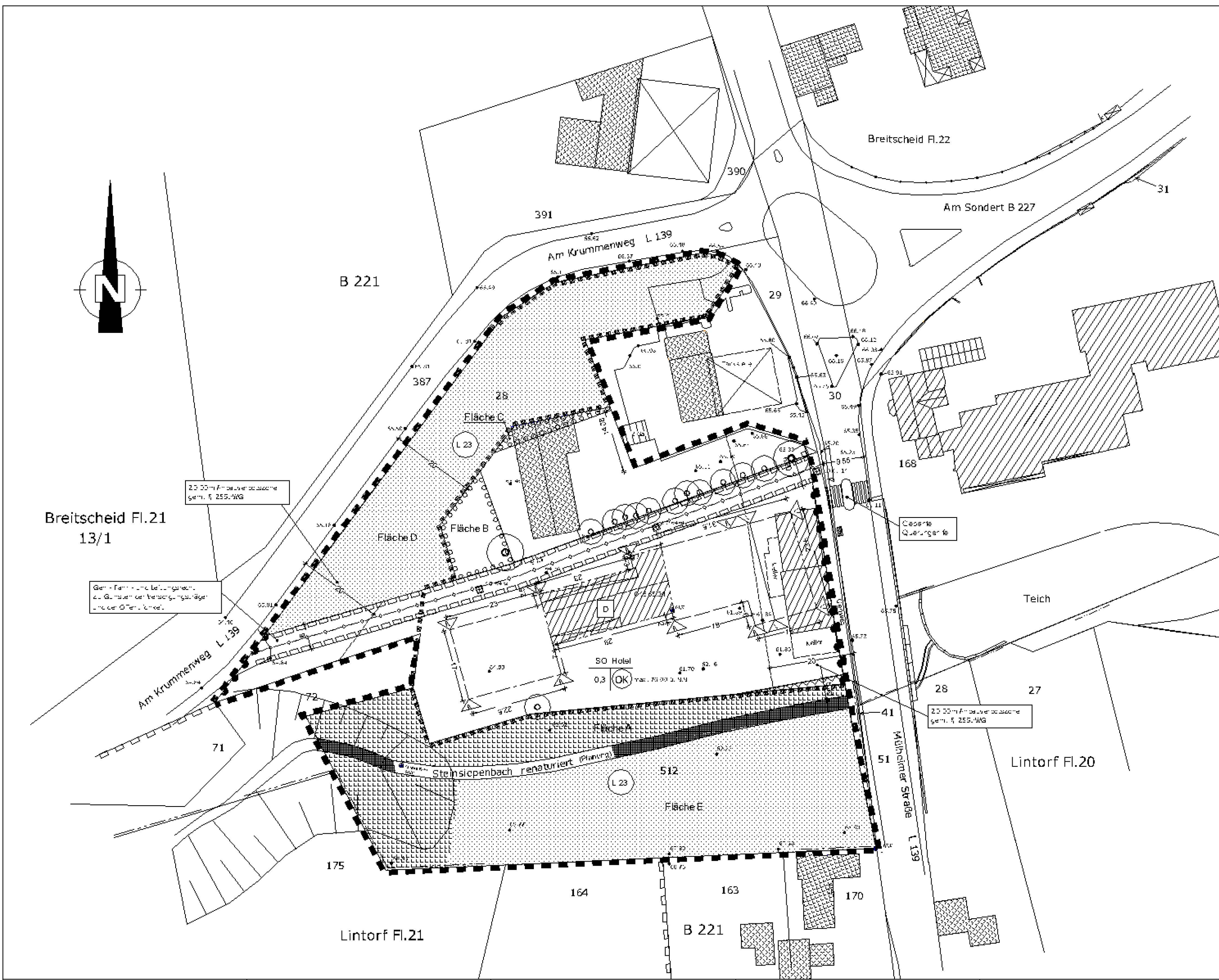




Bürgermeister der Stadt Ratingen Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.12. Ratingen, den 16.10.2006		Aufstellung Der Rat der Stadt Ratingen hat am 26.10.2006 gem. § 2 Abs. 1 Bst. Cb. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Beteiligung des Rates der Stadt Ratingen erfolgte am 22.11.2006. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.	Auslegung Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Ratingen am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.	Erneute Auslegung Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Ratingen am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.	Inkrafttreten Gem. § 10 Abs. 3 Bst. Cb. des Satzungsplanes soll die Wirkung der Ersetzung des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Inhalt des Bebauungsplanes am 16.12.2006 in Kraft treten.
Der Bürgermeister (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)
Der Rat der Stadt Ratingen Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Ratingen am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.		Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 2 Abs. 1 Bst. Cb. des Satzungsgesetzes hat am 22.11.2006 stattgefunden. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.	Vereinfachtes Verfahren Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Ratingen am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Ratingen am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.	Befreiung Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Ratingen am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Ratingen.
Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)	Der Rat (B 16 16 16)

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 2414).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 460).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Zeichnerische Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- SO Sonderbaufläche Hotel (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- OK Gasinselhöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Verbot der Ein- und Ausfahrt

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptwasserleitung unterirdisch

6. WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (hier: geplante Renaturierung)

7. LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

8. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume (Erhaltung)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) Erhaltungssatzung

- Einzelanlagen (unverzagliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Passive Lärmschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich IV
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fläche A: Entwicklungsfächen (s. Textl. Festsetzung Nr. 3)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, gemäß § 9(1) Ziffer 24 BauGB.
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Außenhallräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Erhöhter Außenlärmpiegel in dB(A)
Sondergebiet (straßenbegrenzt)	IV	66 - 70	40
Sondergebiet (ab 5m zur L 139, bis zu einer Tiefe von 20,00m)	V	71 - 75	45

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Außenhallräume nach außen abschließen.

Für Schlafräume sind zusätzlich schalldämmende und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen mit automatischer Steuerung im Bereich der Fenster oder Brüstungen einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung zur Nachtzeit gewährleisten.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

- Der in der Planzeichnung dargestellte und gegenwärtig verrohrte Steinleitenbach innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Grundlage einer Fachplanung zur Renaturieren.
- Nicht belastetes Niederschlagswasser aus der Oberflächenentwässerung ist über bestehendem Boden zur Versickerung zu bringen.
- Verkehrs- und Stellplatzflächen, Fußwege und Terrassen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen (drainagefähiges Pflaster, offenes Pflaster, wassergebundene Decks, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) herzustellen.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Gefährlichkeitslampen zulässig. Es sind nur in Bodenrichtung strahlende Lichtkegel zulässig. Lichtpunkthöhen dürfen nicht über 3,00 m über OK Gelände liegen. Die Leuchtlampen müssen geschlossen sein.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

- In der mit "Fläche A" gekennzeichneten Fläche sind gemäß nachfolgender Liste 1 SL / 50 m² standortgerechte oder kulturraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Pflanzliste "Fläche A" (Bäume Hochstamm 18/20, 3x verpflanzt) - Trauerweide.

- In den mit "Fläche B" und "Fläche C" gekennzeichneten Flächen sind gemäß nachfolgender Liste 1 SL / 1,5 m² standortgerechte oder kulturraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- Pflanzliste "Fläche B" und "Fläche C" (Sträucher 80 - 10, 2x verpflanzt):
- Feldahorn,
 - Roter Hartriegel,
 - Hasel,
 - Weißdorn,
 - Pfaffenhütchen,
 - Liguster,
 - Schwarzer Holunder,
 - Gemeiner Schneeball.

- In der mit "Fläche D" gekennzeichneten Fläche sind gemäß nachfolgender Liste 1 SL / 1,5 m² standortgerechte oder kulturraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- Pflanzliste "Fläche D" (Fornbare 80-100, 2x verpflanzt):
- Buche.

- In der mit "Fläche E" gekennzeichneten Fläche sind gemäß nachfolgender Liste 1 SL / 50 m² standortgerechte oder kulturraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- Pflanzliste "Fläche E" (Bäume Hochstamm 18/20, 3x verpflanzt):
- Buche.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende Bodenründe und -ründe oder Zeugnisse (beispielsweise oder pflanzliche Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz, DSG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 268) der Gemeinde als unter Denkmalschutz oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Aussensstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath zu melden.
- Zum Schutz vor Waldbränden sind die in den §§ 46 (Genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer) Landesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Anlagen zu beachten.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu stellen, 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. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Bauvorhaben auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc., die gemäß §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 100,00 m über Grund überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. *121,2m
- Das Plangebiet liegt gemäß des Landesentwicklungsplan M (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C 62 db(A) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugesektoren 23R und 23L.
- Werbeanlagen gem. § 13 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20,00 m - Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, entlang der L 139 nicht zulässig.
- Innerhalb der 20,00 m - Zone der L 139, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden, gemäß § 25 StrVG NRW.
- Entlang der L 139 dürfen über die im Plan dargestellten Abstände hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenverkehrsgesetz Nordrhein-Westfalen (StVG NRW) hergestellt werden.
- Schutzgebiet im Sinne des Landschaftsschutzgesetzes NRW (Landesentwicklungsgesetz Nr. 23 (gem. Landschaftsplan Kreis Mettmann vom 03.07.1984).
- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung eines schädlichen Umwelteinwirkungsberichtes
 - ein Landschaftspflegebericht
 - Fachbeitrag, Büro Jochen Garbe, vom Oktober 2006

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2500

STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.12

Bebauungsplan B 221, 2. Änderung "Mülheimer Straße / Am Krummenweg"

Gemarkung: Breitscheid	Flur 21	
Maßstab: 1:500	Planungsgrundlage: Dr. Brauer / Glum, Okt. 2006	