

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-

Gewerbliche Bauflächen (§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

**Mass der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gewerbegebiet	
GRZ	GFZ
0,8	2,4
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
Verhältnis der Summe der Geschos- fläche zur Grundstücksfläche	
g = geschlossene Bauweise	
g zul = geschlossene Bauweise zulässig	

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt, Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)

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

**Textliche Festsetzungen**

**Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO**  
Die gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Von dieser Regelung ausgenommen ist KFZ-Handel mit Reparatur.

**Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO**  
Im Plangebiet sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie dabei unterhalb der Geländeoberfläche, gewachsener Boden, errichtet werden.

**Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**  
Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der jeweiligen Traufe zulässig. Dabei hat sich die Werbeanlage dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben diese Höhe um 0,50 m überschreiten. Die Breite der gesamten Werbeanlage darf 6,0 m nicht überschreiten. Signets dürfen eine Höhe von 1,50 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

**Hinweise**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 1000 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. 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.  
\*120 mm \*Schneckenbohrverfahren\*  
\*Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zu Verfügung zu stellen.\*

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Zu diesem Bebauungsplan gehört:  
eine Begründung  
zwei Altlastengutachten

**Der Bürgermeister der Stadt Ratingen**  
Entwurf: Abteilung Stadtplanung 61.12

Ratingen, den 05.07.2005  
Bearbeitet: Lohr, Weger  
Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp gez. Dr. Ulf R.Netzelt gez. Hölzle  
(Birkenkamp) (Dr. Ulf R.Netzelt) (Hölzle)

**Geometrische Eindeutigkeit**

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand Dezember 2003) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches  
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.  
Ratingen, den 03.12.2005 Vermessungsrat  
SIEGEL  
gez. Störy  
(Störy)

**Aufstellung**

Der Rat der Stadt hat am 06.09.1994 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ost 298 beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.09.1994  
Ratingen, den 26.10.2005 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp  
(Birkenkamp)

**Teilungsvermerk**

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 16.10.2003 die Teilung des Bebauungsplanes Ost 298, Gewerbegebiet Voisweg in Teil A und Teil B beschlossen.  
Ratingen, den 26.10.2005 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp  
(Birkenkamp)

**Bürgeranhörung**

Die Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB ist am 23.03.2005 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
Die Anhörung fand am 14.04.2005 statt.  
Ratingen, den 26.10.2005 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp  
(Birkenkamp)

Die in "Blau" eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten auf Grund einer redaktionellen Änderung am 06.01.2006.  
Ratingen, den 09.01.2006  
SIEGEL  
gez. Hölzle  
(Amtsleiter- Hölzle)

**Auslegung**

Der Rat der Stadt hat am 13.09.2005.....die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.10.2005 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 27.10.2005 bis einschließlich 30.11.2005 öffentlich ausliegen.  
Ratingen, den 02.12.2005 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp  
(Birkenkamp)

**Eingeschränkte Beteiligung**

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

**Erneute Auslegung**

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ..... die erneute Öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.  
Ratingen, den Der Bürgermeister  
(Birkenkamp)

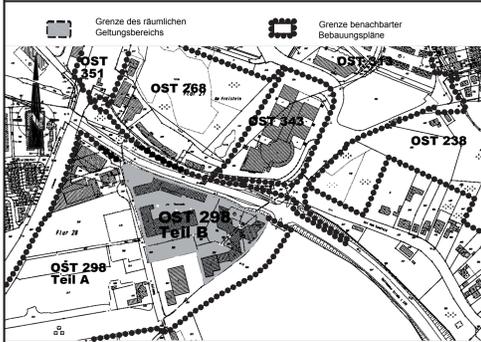
**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 14.03.2006 den Bebauungsplan Ost 298, Teil B gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW als Satzung beschlossen.  
Ratingen, den 15.03.2006 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp  
(Birkenkamp)

**Inkrafttreten**

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 11.05.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
Ratingen, den 25.05.2006 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Birkenkamp  
(Birkenkamp)

**ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000**



**STADT RATINGEN**  
AMT FÜR STADTPLANUNG,  
VERMESSUNG UND  
BAUORDNUNG 61.12

**Bebauungsplan Ost 298**  
**Teil B**  
"Gewerbegebiet Voisweg"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 27	Geplant: LÖHR
Stand: Juli 2005	Gezeichnet: Weger	
Maßstab: 1: 500		Plangrundlage: Abteilung Vermessung