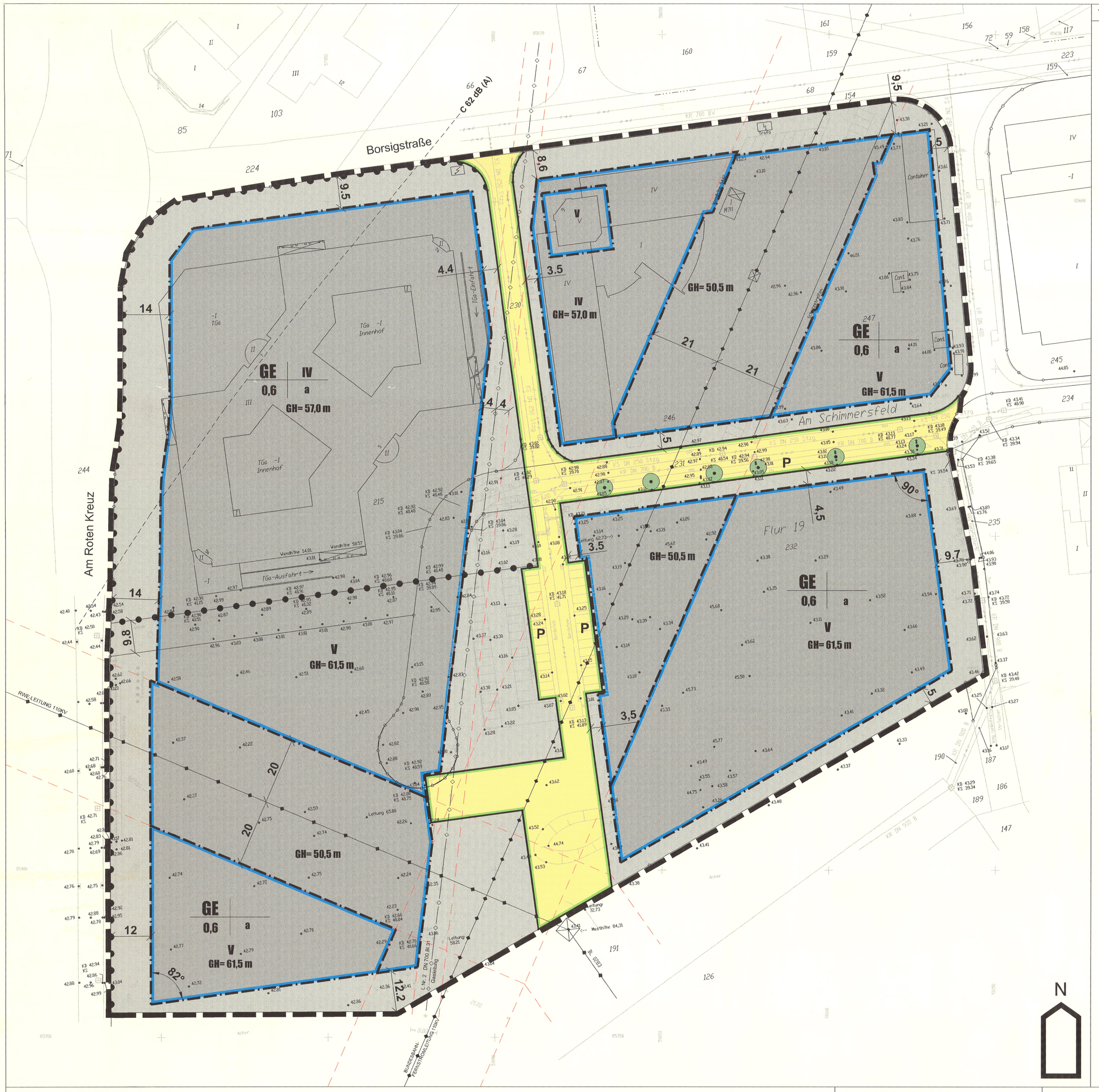


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 (BauNVO) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

1.1 In dem Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 8 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die der Abstandsklasse VI und VII des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1998, entsprechen.
Die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V mit der Laufnummer 1 bis 153 sind nicht zulässig.
Die unter Abstandsklasse V aufgeführten Betriebsarten können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

2. Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

2.1 Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
Im einzelnen sind dies:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
Die unter Ziffer 1 genannten ausnahmsweise zulässigen „Betriebsleiterwohnungen sind in der Form zulässig, dass pro Gebäudeeinheit nur eine Wohnung dem jeweiligen Komplex zugeordnet wird.

2.2 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher abgeben, sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind kioskähnliche Verkaufsstellen.

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundsimmissionsschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
Für alle Außenbauteile ist mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von RW, res=40 dB(A) erforderlich.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet sind außer den in § 14 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs.5 BauNVO

5.1 Im Gewerbegebiet können im Einzelfall von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z.B. Aufzugs- und Klimaanlagen, Antennen, etc.) zugelassen werden.
Dies gilt nicht für die Bereiche unterhalb der Hochspannungsleitungen, für die eine Gebäudehöhe GH = 50,5 m ü NN festgesetzt ist.

5.2 Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO kann die GRZ für unterirdische Stellplatz- und Garagenanlagen auf 1,0 erhöht werden.

6. Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise (a) wie folgt zulässig:
Es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrenzen zulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a Bau GB

7.1 Auf den Privatgrundstücken ist je angefangener 500 qm überbaubarer Fläche mindestens ein großkroniger Baum, bzw. in den Bereichen der Hochspannungsleitung ein mittelkroniger Baum, aus nachfolgenden Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzliste für Bereiche mit Beschränkungen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer platanoides 'Columare'	Säulen-Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Deborah'	Roter Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Royal Red'	Oregon Ahorn
Betula pendula 'Youngii'	Trauer-Birke
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Fagus sylvatica 'Purpurea P.'	Rote Hänge-Buche
Fraxinus excelsior 'Pendula'	Hänge-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel, Felsenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata in Sorten	Kleinkronige Winter-Linde

Pflanzenliste für Bereiche ohne Beschränkungen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula in Sorten	Sand-Birke
Fagus sylvatica in Sorten	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseudoacacia in Sorten	Robinie
Salix alba in Sorten	Silber-Weide
Tilia-Arten	Linden-Arten

Die Baumscheibe der Bäume in den Verkehrsflächen soll mindestens 4 m² betragen.
Der Stammumfang der Bäume soll mindestens 25 cm betragen.
Die Funktionsfähigkeit der Baumpflanzungen auf Tiefgaragenflächen ist durch eine ausreichende Mindestabdeckung mit Substrat oder geeignete technische Maßnahmen wie bzw. automatische Bewässerung zu gewährleisten.

7.2 Entlang der Erschließungsstraßen sind Straßenbäume entsprechend zu pflanzen, zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume in gleicher Art zu ersetzen, um das Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen.

7.3 In Bereichen öffentlicher Parkplätze und privater Stellplätze ist je angefangene 5 Park- bzw. Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Krone richtet sich nach dem Lichtraumprofil im Bereich der Hochspannungsleitungen (s. Liste der RWE in der Anlage der Entwurfsbegründung). Die Baumscheiben sollen eine Einzelgröße von 4 m² nicht unterschreiten.

7.4 Im Plangebiet sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen wie z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich oder ähnlichem dauerhaft zu begrünen.

7.5 In einem Radius von 12 m im Umkreis von Hochspannungsmasten dürfen keine Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern erfolgen.

8. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

8.1 Einfriedungen im Gewerbegebiet

8.1.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Metallgittern oder in ähnlich transparenter Bauweise in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

8.1.2 Entlang der hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen zu den privaten Grünflächen und zum westlichen Fahr- und Fußweg sind die Einfriedungen in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Werbeanlagen im Gewerbegebiet

8.2.1 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.

8.2.2 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

8.2.3 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gesamtmerkmale der Gebäude einfügen.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei 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 und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Collmantstraße 14-16 in Bonn, unmittelbar zu melden.

3. Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wasserwerke Ratingen und Bockum.
Zur Einschränkung des Gewerbes auf wasserschutzzonenverträgliche Betriebsarten sind neben den baurechtlichen Genehmigungsverfahren Genehmigungen nach den jeweils gültigen Wasserschutzzonenverordnungen beim Landrat des Kreises Mettmann – Untere Wasserbehörde – einzuholen. (Siehe auch Wasserschutzverordnungen des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 01.03.1990 hier unter Punkt 3.2 – 4.2 für Gewerbe und Energiewirtschaft).

4. Das Plangebiet liegt in der Fluglärmschutzzone C des Flughafens Düsseldorf. Für alle Außenbauteile ist mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von RW res=40 dB(A) erforderlich.

5. Das Plangebiet liegt gem. § 12 LuftVG in den Sektoren 23 R und 23 L der Start- und Landebahn 05/23 R und 05/23 L, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Bauwerke dürfen innerhalb dieser Zone eine gem. § 12 (3) 1.a LuftVG in Abhängigkeit von der Entfernung zum Flughafen ansteigende Höhe nicht überschreiten. Die genehmigungsfreie zulässige Höhe beträgt 122,25 m ü NN.

6. Ferngasleitung
Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen.
- die Einleitung aggressiver Abwässer.
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.
Geplante Maßnahmen (Straßen, Zuwegungen, Parkplätze) im Näherungsbereich der Leitung sind anhand von Detailplänen frühzeitig mit der Pipeline Engineering GmbH, Essen, abzustimmen.

7. 110 kV – Hochspannungsleitung
- Bezüglich der DB Energie – 110 kV Hochspannungsleitung ist bei Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens eine Stellungnahme von der DB Energieversorgung, Niederlassung Köln, z.H. Herrn Wahlen, Schwarzer Weg 100 in 51149 Köln, Tel.: 0221/141-4700 einzuholen.
- Bezüglich der RWE Energie 110 kV –Leitung, Anschluß Ratingen, Bl. 0283 (Masten 8 bis 9) ist eine Stellungnahme bei der RWE – Energie AG, Herrn Iding, Kruppstraße 5 in 45128 Essen, Tel.: 0201/1222778 einzuholen.

8. Für Pflanzungen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen sind Gehölze gem. Liste der Gehölze der Hauptverwaltung der RWE zu verwenden.

9. Zu diesem Bebauungsplan gehört als Anlage ein Auszug des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1998.

VERFAHRENSLEISTE

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt 61.3

Ratingen, Juni 2000

Bearbeitet: Krägeloh

Der Bürgermeister Dezernent Amtsleiter
(Diedrich) (Uebrick) (Hölzle)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand Dezember 1998), sowie einen Feldvergleich (Stand)

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

ÖbVI Dr. Brauer und Glunz

Ratingen, den 22.8.2000

Bürgeranhörung

Die vorgezogene Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB ist am 08.06.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Der Anhörungstermin fand am 29.06.2000 statt.

Der Bürgermeister

Ratingen, den 30.10.2000 (Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 05.09.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.09.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 25.09.2000 bis einschließlich 27.10.2000 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Ratingen, den 30.10.2000 (Diedrich)

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 betreffenden Bürgermund berührten Trägern mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Bürgermeister

Ratingen, den (Diedrich)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am die erneute öffentl. Auslegung des geänderetn Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach §3 (3) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung am bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Ratingen, den (Diedrich)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat am 15.05.2001 den Bebauungsplan T 138 3.ÄND. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Ratingen, den 18.06.2001 (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 31.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Ratingen, den 18.06.2001 (Diedrich)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997, zuletzt geändert d.d.G.v. 15.12.1997
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 S. 58)
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauNW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

KARTENGRUNDLAGE

Bestand
IV Geschossigkeit Bestand
43.58 Topografische Höhe Bestand
215 Flurbezeichnung
Baum
Trafo Trafostation
Leitungsmast

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

GE (1. überbaubare Fläche | 2. nicht überbaubare Fläche) Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
GH=61.5 m Max. Gebäudehöhe in m ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise s. textl. Festsetzungen Nr. 6
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

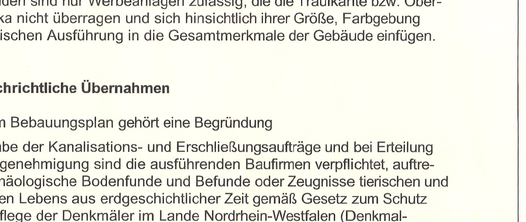
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Leitung, oberirdisch
Leitung, unterirdisch
Schutzstreifen

Plandarstellung als Hinweis

P Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
C 62 dB (A) Lärmschutzzone C, Flughafen Düsseldorf



STADT RATINGEN
Vermessungs- und Planungsamt/ 61.3

HP 78.1

T 138 3. ÄND.

"Am Roten Kreuz / Borsigstraße Gewerbegebiet Schimmershof"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 19; 46	Bearbeitet: Krägeloh
0 10 20 30 m	Stand: August 2000	
Maßstab 1: 500	Plangrundlage: Planungs- und Vermessungsamt	