

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
IV	o	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
OK max. = 56,0 m ü. NHN		Maximale Gebäudehöhe	

Textliche Festsetzungen**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)****1.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen.

Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 56,0 m über NHN begrenzt.

Die Oberkante (OK) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern wird die Oberkante bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.

2.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf durch sonstige technische Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, etc.) um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden. Die Summe der Fläche der technischen Dachaufbauten darf einen Flächenanteil von 10 % je Dachfläche nicht überschreiten. Solaranlagen sind von dieser Begrenzung ausgenommen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Entlang der festgesetzten Baulinie ist ein Verspringen der Baukörperfassade um max. 2,50 m aus Gründen der Gebäudegliederung ausnahmsweise erlaubt, wenn diese in der Summe nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge ausmachen.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze darf in dem Baugebiet durch an Gebäude angebaute, nicht überdachte Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Fahrzeugen zur Pflege der Grünflächen zu belasten.

6. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der Lage des Grundstücks in der Wasserschutzzone III A ist das Niederschlagswasser der Pkw Stellplätze und Flächen mit Fahrzeugbewegungen in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das übrige im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich im Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auszuschöpfen. Das nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist schadlos in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 15° und ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht anzulegen und mit einer an den Standort angepassten Pflanzenauswahl zu bepflanzen. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Fenster und Entlüftungsöffnungen sowie technische Aufbauten.

Für die Pflege und Wartung sind angemessene Zugänge, Wasseranschlüsse und Absturzsicherungen vorzuhalten. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.2 Pflanzbindung Platane

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum im Süden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sowie bei dessen Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Pflanzgröße von 20-25 cm Stammumfang ist erforderlich.

Fuß- und Radwege oder sonstige Flächenbefestigungen sind im Kronentraufbereich nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante des anstehenden Geländes, zulässig. Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Giftpflanzen und stark dornige Gehölze sind als Hecken unzulässig.

2. Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

3. Solaranlage / Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten. Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach 7.1 besteht weiter.

4. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

5. Einhausung von Mülltonnen

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone: Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzegebietsverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzegebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzegebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung 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.

C. Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung,
- eine Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 (Buteo Lök, 2022),
- eine Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser, 2021),
- eine Schallimmissionsprognose (Institut für Lärmschutz GmbH, 2021).

Artenschutz:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG).

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden.

Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn sollte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Unmittelbar vor Beginn von Fällarbeiten sind die betroffenen Gehölze im Rahmen einer Horst- und Höhlenbaumkartierung zu untersuchen. Zusätzlich sind die Gehölze, da diese potenzielle Quartiersplätze für Fledermäuse bieten, durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen oder abstehende Rinde zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Horste oder Höhlen, welche als Fledermausquartier oder Bruthöhle planungsrelevanter Vogelarten genutzt werden, ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rodungsarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen und das weitere Vorgehen hinsichtlich der Anbringung von Ersatznistkästen-/quartieren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen. Hierzu sollte eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Rodungsarbeiten kurzfristig erreichbar oder vor Ort sein. Potenzielle und tatsächliche Fledermausquartiere sollten im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von Gefahren für Vögel in Form von transparenten und spiegelnden Glaselementen ist bei der Errichtung sämtlicher Glaselemente darauf zu achten, dass sog. „vogelfreundliches Glas“ und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ verwendet wird.

Sollte im Rahmen des Vorhabens die bestehende, öffentliche Beleuchtung verändert oder ausgebaut werden, sind „insekten- bzw. fledermausfreundliche“ Lampen (Natriumdampf-Lampen, HSE oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum) zu verwenden.

Der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Baum ist während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Darüber hinaus ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung der Bautätigkeit durch eine Fachkraft durchzuführen.

Umgang mit Bau- und Bodendenkmäler:

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet wurden bisher noch nicht durchgeführt. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Kampfmittel:

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Altlasten:

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Dennoch kann das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Abteilung Natur- und Umweltschutz der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Löschwasser:

Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in wieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasserversorgung herzustellen ist.

Trinkwasserleitung:

Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Hierdurch soll eine negative Beeinträchtigung / Gefährdung der Trinkwasserversorgung durch die Planung ausgeschlossen werden.