

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO

### 1.1 Gliederung der Gewerbegebiete GEE 1 – GEE 4 gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GEE 1 – GEE 4 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 unter der laufenden Nummer (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII (Ifd. Nr. 1 – 212) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

#### Ausnahmsweise zulässig:

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 – 212) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO sind in den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 41691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

<u>Bezeichnung der Teilflächen</u>	<u>LEK tags dB(A)</u>	<u>LEK nachts dB(A)</u>
GEE 1, 2, 3, 4	55	40

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

- 1.2.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

- 1.2.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

- 1.2.3 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) unzulässig. Die Sortimentsliste gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

- 1.2.4 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 ist die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsgeschäften mit Verkauf an Endverbraucher (Werksverkauf) unzulässig.

- 1.2.5 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe unzulässig.

### 1.3. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

**2. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Stellplätze und Garagen in Form von Tiefgaragen allgemein zulässig.

**3. Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

3.1 Die maximale Gebäudehöhe in den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 wird in Metern ü. NN als Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Attika festgelegt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßenachse, angegeben in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

3.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

**4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO und § 86 BauO NRW**

In den Baugebieten (GEE 1 – GEE 4, Fläche für den Gemeinbedarf) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Tiefgaragen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes zulässig.

**5. Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Gebäudelängen von über 50,0 m (abweichende Bauweise) zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten

**6. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Baugebieten (GEE 1 – GEE 4, Fläche für den Gemeinbedarf) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Teile von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.

**7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

7.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außenbauteils in dB(A)	
				Wohnräume	Büros
Gewerbegebiet		III /	61 – 65	35	30
		IV	66 – 70	40	35
GEE 1, 2, 3, 4	10,0 m von Balcke-Dürr-Allee	V	71 – 75	45	40

Fläche für den Gemein-

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

- 7.2 In zum Schlafen geeigneten Räume und Kinderzimmern sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.  
Die Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

### Vorbemerkung:

Zur Sicherung der nachstehend aufgeführten Begrünungsmaßnahmen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan einzureichen. Sämtliche hierin angegebenen Maßnahmen zur Begrünung sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 8.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1- GEE 4 sind mindestens 20% der Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) als gebäudenaher Vegetationsflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen anzulegen.

Je angefangene 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder 5 Solitärsträucher/Stammbüsche, 3x verpflanzt, 250-300 cm, zu pflanzen.

### 8.2 Dachbegrünung von Gebäuden, Erdüberdeckung von Tiefgaragen

- 8.2.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind 60% der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Wenn Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern vorgesehen werden, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung entsprechend reduziert werden. Verträgt ein Gewerbe aus betriebsbedingter Notwendigkeit keine Dachbegrünung, kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

- 8.2.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 ist auf den Grundstücken ein Retentionsvolumen von 20 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorzuhalten. Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein gedrosselt abgewirtschafteter Stauraum in der Dachbegrünung von bis zu 20 l/m<sup>2</sup> Retentionsvolumen berücksichtigt wird.

- 8.2.3 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Tiefgaragen außer bei den für Erschließungszwecken und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teilen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von im Mittel 0,60 m zu versehen.

### 8.3 Pflanzgebot für die Begrünung von Müllstandplätzen und für die Fassadenbegrünung

- 8.3.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Müllstandplätze mit Hecken oder mit einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch eine Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

- 8.3.2 In den Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit einer Länge von mehr 10,0 m mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wein etc) dauerhaft zu begrünen.

### 8.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen je angefangene 4 PKW-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen.

Der Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel etc.) und Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost etc.) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6,0 qm nicht unterschreiten und ist mit hierfür geeigneten Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

#### 8.5 Pflanzgebot zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind –abhängig von ihrer Nutzung– zu 25% mit Gehölzstrukturen zu bepflanzen und zu 75% als Rasen- und/oder Wiesenflächen anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze, Bäume I. und II. Ordnung sowie Großsträucher und Sträucher, in Anlehnung an die potentielle, natürliche Vegetation zu pflanzen.

### 9. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

#### 9.1 Dachform und Dachaufbauten

9.1.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen einzuhausen.

9.1.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind bei Hauptgebäuden als Dachform Flach-, Pult- und leicht gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig.

#### 9.2 Einfriedungen

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Einfriedungen jeglicher Art entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

#### 9.3 Werbeanlagen

9.3.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Werbeanlagen sind unter Punkt 9.3.3 geregelt.

An den zur öffentlichen Verkehrsfläche sichtbaren Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb etc, jeweils nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind.

9.3.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 haben sich Werbeanlagen dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von

- 1,0 m bei Gebäuden bis 15,0 m Höhe,
- 2,0 m bei Gebäuden höher als 15,0 m

zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets die angegebenen Höhen um 0,50 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 10,0 m nicht überschreiten.

9.3.3 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.

9.3.4 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind unzulässig.

## Kennzeichnung

## Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und -befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
2. 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 erstellen, 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.
3. Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.
4. Zu diesem **Bebauungsplan** gehören:
  - eine Begründung,
  - ein Schallgutachten (Ing.-Büro D. Krause + Partner, September 2001),
  - der Abstandserlass (2007) NRW,
  - die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“),  
(Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Februar 2008).