

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
5. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023).

Alle vorgenannten Gesetze gelten in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke wie VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie auf andere Richtlinien aller Art – werden diese zur Einsicht während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen bereitgehalten.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen für eine Rettungswache.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

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

Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 73,0 m ü. NHN begrenzt.

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 (gemessen am Dachfirst bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses). Der untere Bezugspunkt ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen.

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 Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen, sowie Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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)

4.1 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 Regenwasseranbau 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 und Absturzsicherungen vorzuhalten. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.2 Pflanzbindung Buche

Der zeichnerisch festgesetzte Baum im Südwesten des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei dessen Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode als *Fagus sylvatica* (Rotbuche) mit einem Stammumfang von 30-35 cm als Hochstamm in Alleebaumqualität zu ersetzen.

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

1. Dachform und Dachneigung

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

2. 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 Punkt 4.1 besteht weiter.

3. Technische Aufbauten

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

4. 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.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

C. Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung,
- eine Artenschutzvorprüfung (ASP) der Stufe I (Kuhlmann & Stucht GbR 2022),
- eine Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult 2022),

Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln ist die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit entsprechend § 39 BNatSchG vom 1. Oktober bis zum 28. Februar 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 Stadt Ratingen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

DIN Normen

Die in dieser Begründung verwendeten DIN Normen können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Löschwasser

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 ltr/min. für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.