

**Zeichenerklärung**

**Vermessungsgrundlagen**

- Flürgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Grenzpunkte
- Mauer und Angabe der Stärke
- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriebg.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt

**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)**



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

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

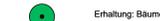
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Gemeinbedarfsfläche	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,5	III	0,5	1,2
1,2	III	0,5	1,2
max. GH 73 m ü. NHN	III	max. GH 73 m ü. NHN	

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**



**Sonstige Planzeichen**



**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. 07.2018 (GV. NRW. S. 421).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 20232).

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**  
Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 73,0 m über 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 Dachandgesimses). 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 Grundstücksfläche (§ 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 Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldeelektronische 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 fachgeneigte 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 Regenwasseransatz in der Drainschicht anzulegen und mit einer an den Standort angepassten Pflanzensubstrat 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* (Röbuche) mit einem Stammumfang von 30-35 cm als Hochstamm in Alleebaumqualität zu ersetzen.

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauo NRW)**

1. **Dachform und Dachneigung**  
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und fach 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 vom 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 (Einhausungen). 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 Einhausungen und / oder Umpflanzung der Sicht zu entschärfen.
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, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**C. Hinweise**

**Zu diesem vorhabenbezogenen 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 NatSchV vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

**Umgang mit Bau- und Bodendenkmälern:**

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 Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

**Kampfmittel:**

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 sowie 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 Polizeistation unverzüglich zu verständigen.

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

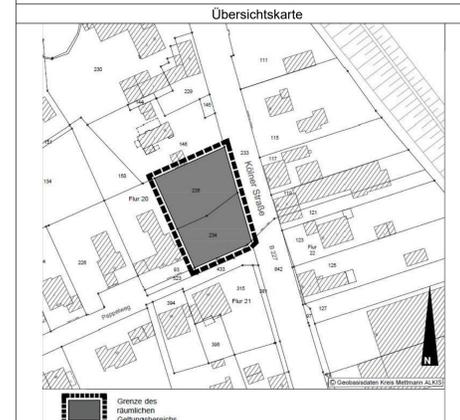
**DIN Normen**

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 l/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.

Entwurf		Geometrische Eindeutigkeit	
Ratingen, Mai 2023 Bearbeitet: Melzer		Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte, Stand vom November 2021. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990.  Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
(Pesch) Bürgermeister	(Cremer) tech. Beigeordnete	(Boberg) Amtsleiter	(Stör) Stadt. Obervermessungsrat
Ratingen, den		Ratingen, den	
Aufstellung		Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Rat der Stadt hat am 17.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.		Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden.	
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.08.2022 im Amtsblatt Nr. 14/2022 der Stadt Ratingen.		Die Unterrichtung fand am . . . 2022 statt.	
Ratingen, den	(Pesch) Bürgermeister	Ratingen, den	(Pesch) Bürgermeister
Auslegung		Erneute Auslegung	
Der Rat der Stadt hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.		Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	
Ratingen, den	(Pesch) Bürgermeister	Ratingen, den	(Pesch) Bürgermeister
Satzungsbeschluss		Inkrafttreten	
Der Rat der Stadt hat am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.		Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.	
Ratingen, den	(Pesch) Bürgermeister	Ratingen, den	(Pesch) Bürgermeister



**STADT RATINGEN**  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung  
Stadtplanung - 61.12 -  
Bebauungsplan  
**B 424**  
Rettungswache Nord / Breitscheid