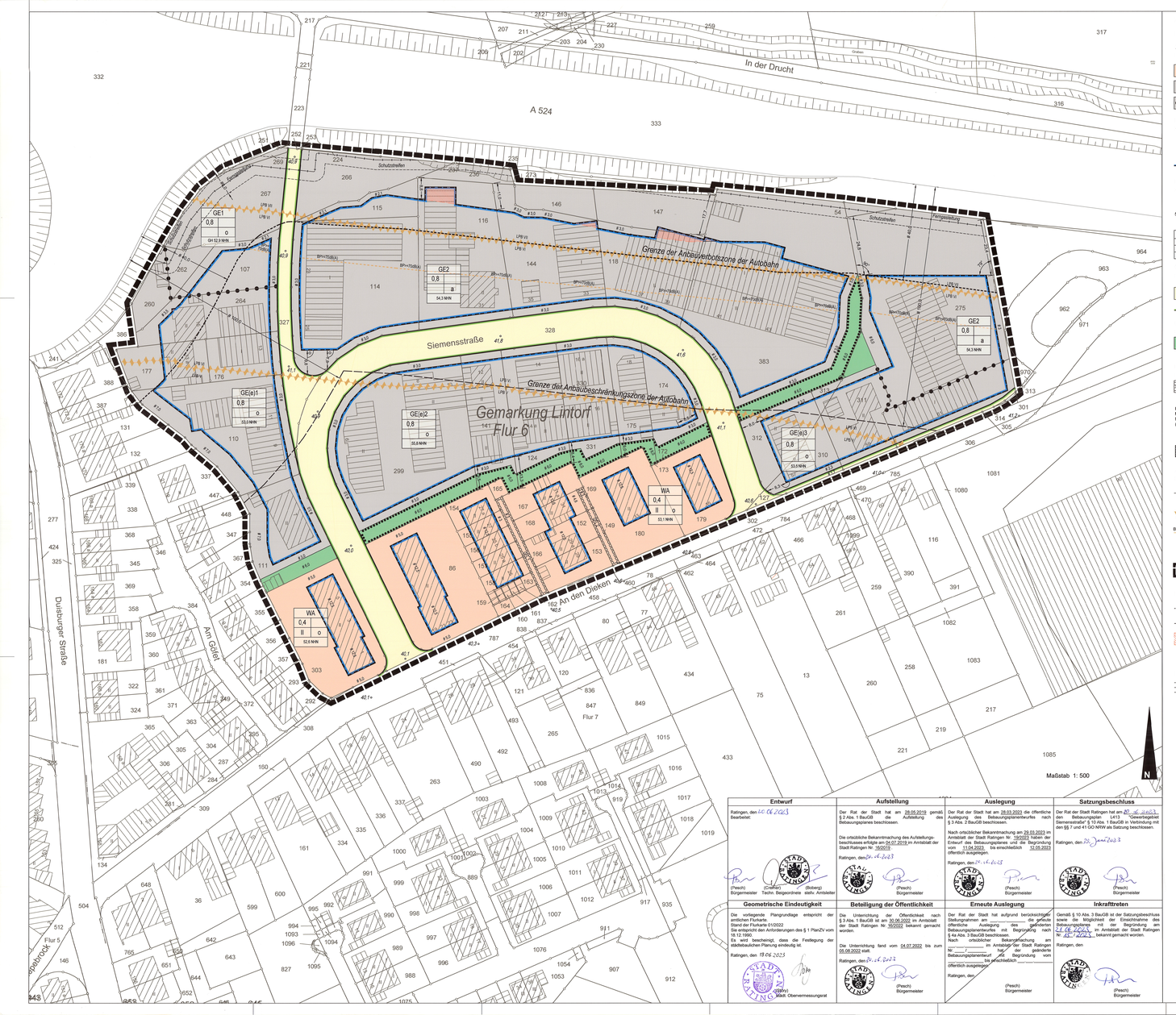


Zeichenerklärung

Planung:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- GE – Gewerbegebiet
- GE(e) – eingeschränktes Gewerbegebiet

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

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- Baugrenze

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

- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 53,0 NHN – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II o	Zahl d. Vollgeschosse / Bauweise
53,0 NHN	Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (FR/LR) – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- LPS/V – Lärmpegelbereich z. B. V
- BP=70dB(A) – Abgrenzung der Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen an der Autobahn A 524 Beeinträchtigungen (BP) durch den Gesamtverkehrslärm von 70 dB(A) und mehr im Tagesraum (6-22 Uhr) vorliegen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der Anbauverbotszone der Autobahn
- Grenze der Anbaubeschränkungszone der Autobahn
- Flächen, in denen für Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erforderlich wird

Hinweise

- Fernsaleitung mit Schutzstreifen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt, GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, SGV. NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen, FNA - Fundstellennachweis A

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke wie VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, auf die Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass NRW, 2007) sowie auf andere Rechtlinien aller Art – werden diese zur Einsicht während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadtonring 17, 40878 Ratingen bereitgehalten.

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigungsfähigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete (GE) auf der Grundlage der Anlage 1 – Abstandsliste- zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 (MBL. NRW 2007 S. 659) auch im Verhältnis zu den übrigen Gewerbegebieten im Stadtgebiet wie folgt gegliedert:

a) In den Gebieten GE(e)1, GE(e)2 und GE(e)3 sind Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich VI, sowie Anlagen-/ Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig.

b) In den vorgenannten Gebieten sind ferner nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

c) In den Gebieten GE1und GE2 sind Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich VI, sowie Anlagen-/ Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig.

d) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Anlagen und Betriebe abweichend von den Festsetzungen nach den Buchstaben a) und c) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass diese keine unzumutbaren Auswirkungen für die Wohnnutzung zur Folge haben.

1.2.2 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

a) Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

b) Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Sportanlagen sind in den Gebieten GE1 und GE2 nicht zulässig.

1.2.3. Ausschluss einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

a) Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Gebieten GE1 und GE2 nicht zulässig.

b) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

c) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in den Gebieten GE1 und GE2 nicht zulässig.

1.2.4 Ausschluss bestimmter Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

a) Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art" wird folgendermaßen eingeschränkt:
- Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die, im Hinblick auf den Verkauf an den Endverbraucher mit Einzelhandelsbetrieben, vergleichbar sind;
- Bordelle und bordellartige Betriebe;
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG oder einen Teil eines solchen Betriebsbereiches bilden;

sind nicht zulässig.

b) Abweichend von der Festsetzung nach Buchstabe a) können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind als Ausnahmen zugelassen werden.

1.2.5 Sicherung vorhandener Anlagen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen vorhandener Wohnungen auf dem Grundstück An den Dieken Nr. 59, Flurstück 311 allgemein zulässig sind.

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 der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (HbA) beziehen sich auf NHN (Normalhöhennull) als unteren Bezugspunkt.

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der HbA wird bei geneigten Dächern die Oberkante des Dachfirstes, bei Flachdächern die Oberkante der Attika jeweils am höchstgelegenen Punkt festgesetzt, bei anderen Anlagen wie zum Beispiel Masten deren höchster Punkt.

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

a) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf:
- in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt 10% sowie
- in den Gewerbegebieten insgesamt 30%

nicht übersteigen.

Solaranlagen sind von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen.

b) Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.

c) Überschreitungen, die über die Festsetzung nach Buchstabe a) hinausgehen, können in den Gewerbegebieten als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie aus technischen Gründen, zum Beispiel für die Funktionstätigkeit von Abluftkaminen und Filteranlagen erforderlich sind.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise „a" im Gewerbegebiet GE2 sind Gebäude bis zu einer Länge von 95 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind mindestens in den gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Tiefen einzuhalten.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

a) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,6 m zulässig.

b) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

a) Die zeichnerisch entsprechend festgesetzte Fläche „GFL1" ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken Nr. 154 bis einschließlich 158, Gemarkung Lintorf, Flur 6, sowie zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

b) Die zeichnerisch entsprechend festgesetzte Fläche „GFL2" ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken Nr. 152, 153, 167 und 168, Gemarkung Lintorf, Flur 6, sowie zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. **Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (2018)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schalleschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) als Lärmpegelbereiche in Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmingungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

6.2 Schutz der Schlafräume vor Verkehrslärm

Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie ähnliche Räume mit bestimmungsmäßer Schlaffunktion ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

6.3 Schutz von Büro- und Unterrichtsräumen vor Verkehrslärm

Für Büroräume, Unterrichtsräume und ähnlich schützenswerte Aufenthaltsräume, die nur Fenster zu Fassaden besitzen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) für den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) 70 dB(A) oder mehr beträgt, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

6.4 Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

7. **Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

7.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachflächen mit einer Neigung von 15° und darunter sind mit Rasen und Stauden mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Wegeflächen gestaltet werden. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 15 cm zuzüglich Dränschicht betragen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für Wartungswege, Treppenhäuser, Aufzüge, technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Beleuchtungselemente. Sie gilt ferner in den Gewerbegebieten nicht, sofern Gründe des Brandschutzes entgegenstehen. Unter Photovoltaikelementen ist eine Begrünung vorzusehen, soweit nicht zugleich einer der vorstehenden Ausnahmegründe zutrifft.

7.2 Private Grünflächen sowie Festsetzungen zu Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten Die Flächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Stauden und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Laubbäume an einem Stammumfang von 100 cm oberhalb des Geländes sind zu ersetzen. Für mehrstämmig Bäume ist der vorgenannte Stammumfang als Summe alle Stämme zu berechnen. Der Stammumfang von Straßenbaumpflanzungen muss mindestens 14 cm betragen.

7.3 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Neu zu errichtende Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete (GE(e) und GE) sind entsprechend folgender Vorgaben dauerhaft zu begrünen:

Oberirische, offene Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen (je angefangenen zehn Stellplätzen ein Baum mit Stammmindestumfang von 18 - 20 cm).

Zum Schutz der Bäume sind mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 Kubikmeter anzulegen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölz oder Stauden zu schützen.

Stellplatzanlagen sind zum öffentlichen Straßenraum mit geschnittenen Hecken mindestens 1 Pflanze pro laufenden Meter zu bepflanzen.

8. **Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 BauO NRW)**

8.1 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, sowie in den Gewerbegebieten (GE(e) und GE) auch in Form von Hinweisschildern mit einer Fläche von 0,25 qm je Betriebsstätte an Einfahrten und Zuwegungen zulässig. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.

b) Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

c) Werbeanlagen mit in Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.2 Abstellplätze für Müllbehälter in Wohngebieten

Abstellplätze für Müllsammelbehälter in den Allgemeinen Wohngebieten sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

8.3 Einfriedungen in Wohngebieten

a) Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur in Gestalt von Hecken oder Mauern mit einer Höhe von maximal 0,70 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. Die Einfriedungen von Müllbehälterplätzen dürfen abweichend von Satz 1 eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

b) Sonstige Grundstückseinfriedungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ***Anbauverbotszone der Bundesautobahn 1 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)***

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Für Baumaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden gelten ggfs. abweichende Regelungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 8 FStrG.

2. ***Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn 1 gemäß § 9 Abs. 2 FStrG***

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen noch dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

3. ***Wasserschutzzone III B***

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth. Die Gebotts- bzw. Verbotstatbestände der ordnungsbehördlichen festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren sind in der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Hinweise

1. ***Zu diesem Bebauungsplan gehören:***
- eine Begründung mit Umweltbericht
- eine Schalltechnische Untersuchung (Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. L 413 „Gewerbegebiet Siemensstraße", Köln, Februar 2023)
- eine Verkehrsuntersuchung (TRC Transportation Research & Consulting: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren L 413 „Gewerbegebiet Siemensstraße«, Ratingen, Januar 2023)
- eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) ((Utweds Umweltplanung Dortmund: Bebauungsplanverfahren L 413 „Siemensstraße" in Ratingen; Dortmund, November 2022)

2. ***Bodendenkmäler***

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Stadt Ratingen als Untere Denkmalbehörde oder dem 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 melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. ***Kampfmittel***

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beplanten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beplanten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf einzusehende Merkblatt für Baugrundeingriffe.

4. ***Artenschutz***

Beim Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen muss sichergestellt werden, dass keine quartiernahen Fledermäuse oder hester von Schwalben oder Mauersegler betroffen sind. Deshalb sollten rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten alle Gebäudeteile auf Quartiere und Nester untersucht werden. Auf den § 44 Absatz 1 BNatSchG wird verwiesen. Bei Nachweis von Quartieren oder Nestern ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.(29.)02. gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken.

5. ***Fernsaleitung***

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft gemäß Eintrag in der Planzeichnung eine Fernsaleitung der Open Grid GmbH, Essen in einem 8 m breiten Schutzstreifen. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Fernsaleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton,
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit der besonderen Zustimmung der Leitungsbetreiberin und Einhaltung ihrer Auflagen sind statthaft
- die Freilegung der Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Sind sonstige Baumaßnahmen geplant, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, so empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung über Zulässigkeit und ggf. einzuhaltende Auflagen.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind vom Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leitungsart, Lage und Kennzeichnung bis auf 375 m verringert werden.

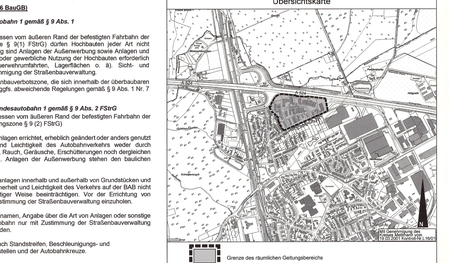
Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung durch die Leitungsbetreiberin zwingend erforderlich. Dazu sind ihr alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Leitungsbetreiberin in jedem Falle zu benachrichtigen.

Vermessungsgrundlagen

- Eingemarkte (Bestgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Oberirische Leitung Starkstrom
- Straßenbeleuchtung
- Oberirische Leitung Strom
- Unterirische Leitung Wasser
- Fernsas
- Wasserstoffgas
- Strom
- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Gebäudeecke
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke

Übersichtskarte



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

L413

"Gewerbegebiet Siemensstraße"

Gemarkung: Lintorf	Flur: 6

Entwurf

Ratingen, den 10.08.2023
Bearbeitet:

(Pesch) Bürgermeister | (Cürten) Techn. Beigeordnete | (Boberg) stellv. Amtsleiter

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 25.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.07.2019 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 15/2019

Ratingen, den 26.06.2023

(Pesch) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 29.03.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2023 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 18/2023 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 24.04.2023

(Pesch) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 27.06.2023 den Bebauungsplan L413 "Gewerbegebiet Siemensstraße" § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 29.06.2023

(Pesch) Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage entspricht der Örtlichkeit (Stand der Flurkarte 01/2022 Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Ratingen, den 19.06.2023

(Boberg) Stadt. Obervermessungsrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.06.2022 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 16/2022 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022 statt.

Ratingen, den 26.06.2023

(Pesch) Bürgermeister

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. _____ hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 27.06.2023 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 26/2023 bekannt gemacht worden.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister