

### ZEICHENERKLÄRUNG

VERMESSUNG ALLGEMEIN

Kriegsgrenze (BauGrenze)	--- --	Polygonpunkt	○
Gemarkungsgrenze	--- --	Umschlossene	○
Flurstücksgrenze	--- --	Geplante Höhe	○
Grenze des Baugrundstückes	--- --	Baum	○
Gebäudeumrisse	--- --	Mauer und Angabe der Stärke	○
Nutzungsgrenze	--- --	Zaum	○
Eisenbahnschienen	--- --	Hecke	○
Oberirdische Leitung Starkstrom	--- --	Schieber	○
Oberirdische Leitung Strom	--- --	Fernsprechkäbchen	○
Unterirdische Leitung Wasser	--- --	Feuermelder	○
Telefon	--- --	Latene	○
Wasserstoffgas	--- --	Kabelkasten oberirdisch	○
Abwasserkanal	--- --	Kabelkasten unterirdisch	○
Schutzwasserleitung	--- --	Haltestelle	○
Regenwasserleitung	--- --	Mast	○
		Einlegekasten	○
		Stromkasten	○
		Hydrant oberirdisch	○
		Hydrant unterirdisch	○
		Bordstein	○
		Abenkung	○

### Planung

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnung - BauNVO -)

**GE** Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

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

Baugrenze

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

<b>GE</b>	Gewerbegebiet
0,7	a
GH max. 52,0m üNN	Bauweise a (abweichende Bauweise siehe Textl. Festsetzung Nr. 3)
Ausschluss AK IV (02 Nr. 1-199)	Gebäudehöhe max. ü.N.N. (Höchster Punkt des Gebäudes) (Abstandsklasse / Abstandsnummer)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Alllastenverdrachtsfläche Nr. 5884-F20-PA- \* 34884/6Ra \* (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**W III A** Wasserschutzzone (siehe Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1)

### Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (unterirdisch) Gas

Wasserschutzzone (siehe Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1)

\* redaktionelle Änderungen \*



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 3548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1959 - PlanZV) vom 18.12.1959 (BGBl. I S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1.1. Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird 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 des Anhangs 1 (Abstandsklasse 2007 des Abstandsklassen des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007) unter der laufenden Nummer (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die Abstandsklasse 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI (ld. Nr. 1-199) der Abstandsklasse 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

**Ausnahmsweise zulässig:**  
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Gewerbegebiet auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (ld. Nr. 191-199) der Abstandsklasse 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. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von zentralrelevanten Hauptsortimenten sowie nicht zentralrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) (Die Sortimentsliste gehört als Anhang zur Begründung), Kfz-Betriebe einschließlich Kfz-Zubehörfachhandel sind ausnahmsweise zulässig.
- Herstellerneige Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Werksverkauf)
- Logistikbetriebe, Speiditionen und Großlager
- Stellplätze für gewerbliche Flottenbetriebe
- Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe.

1.1.3. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungstätten

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO

Möglichst für die in der Planzeichnung im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 52,00 m über Normal Null (NN) ist die Gebäudeoberkante (höchster Punkt des Gebäudes). Eine Überschreitung bis zu 2,0 m der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Aufzüge, Treppenanlagen etc. ist ausnahmsweise zulässig.

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

Im Gewerbegebiet ist eine Gebäudehöhe von mehr als 50,0 m (abweichende Bauweise) bei Einhaltung des erforderlichen seitlichen Gebäudeabstands gem. § 6 BauO NRW zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 25b BauGB

Die Bepflanzung innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.1. Im Gewerbegebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die für die innerhalb des Plangebietes wirtschaftlichen Betriebe werben.

5.2. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen auf Dächern, Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung und Werbeanlagen mit nicht abgedeckten Lichtquellen unzulässig.

5.3. Werbeanlagen an Gebäuden haben sich diesen maßstäblich unterzuordnen.

5.4. Stellplatzanlagen innerhalb des Gewerbegebietes sind entsprechend folgender Vorgaben zu begrünen: Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen (je angefangener zehn Stellplätze ein Baum mit Stammumfangkumlauf von 18 - 20 cm). Zum Schutz der Bäume sind mindestens 5 m große Baumröhren mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 m³ anzulegen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Baumröhren sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Klempflanz oder Stauden zu schützen.

### Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ratingen-Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH (Wasserversorgerbetrieb). Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietverordnung vom 23.01.2003 sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

2. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG innerhalb des 6 km-Radius um den Bezugspunkt des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe im Bauschutzbereich liegt bei 81,00m ü.NN.

### Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung
- die Abstandsklasse gemäß Abstandsklassen des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007
- die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“), (Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Oktober 2004) 2008) \* geänderte Sortimentsliste vom Oktober 2009
- eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I (Kühnmann & Stucht GbR, Juli 2016)

2. Bei Bau- oder Abrissanträgen ist eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

3. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archaische Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endlicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Im Verfahrensbereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem dieser Begründung beiliegenden „Merksatzt für Baugrundergriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

5. Bei baurechtlichen Verfahren innerhalb der Altlastenverdrachtsfläche ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

6. Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwasseremenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasseremenge ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasserverhaltung herzustellen ist.

\* Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden Hinweise auf einen konkreten Kampfmittelverdacht (Laufgräben aus dem 2. Weltkrieg) auf den Flurstücken Gemarkung Ratingen, Flur 16, Flurstücke 158 und 160 geäußert. Bei zukünftigen Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Überprüfung des Laufgräbens durchzuführen. \*

### Entwurf

Ratingen, August 2016  
Beauftragt: Eirkmann / Dannhäuser

(Pesch) (Kral) (Pesch) (Pesch)  
Bürgermeister Techn. Beigeordneter Komm. Amtsleiter

**Aufstellung**

Der Rat der Stadt hat am 12.12.2013 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2013 im Amtsblatt Nr. 30/2013 der Stadt Ratingen

Ratingen, den 22.11.2016  
Bürgermeister

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

### Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 22.11.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2016 im Amtsblatt Nr. 07/2016 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 23.01.2016 einschließlich 24,02,24 öffentlich auszulegen.

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt Nr. geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich auszulegen.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

### Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am erneute öffentliche Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den sonstigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

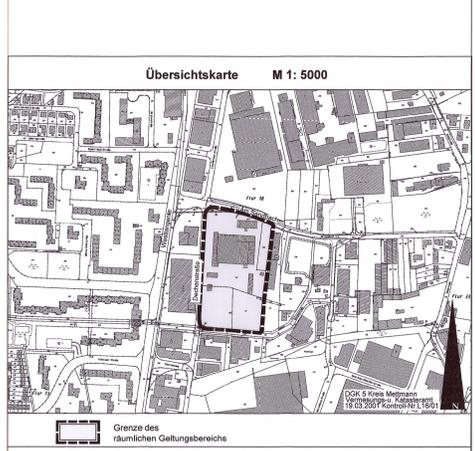
Der Rat der Stadt hat am 10.10.2017 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 17.11.2017  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 17.11.2017 im Amtsblatt Nr. 35/2017 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 24.11.2017  
Bürgermeister



**STADT RATINGEN**  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung 61.12

Bebauungsplan  
E 262, 4. Änd.  
"Am Sandbach / Dechenstraße"