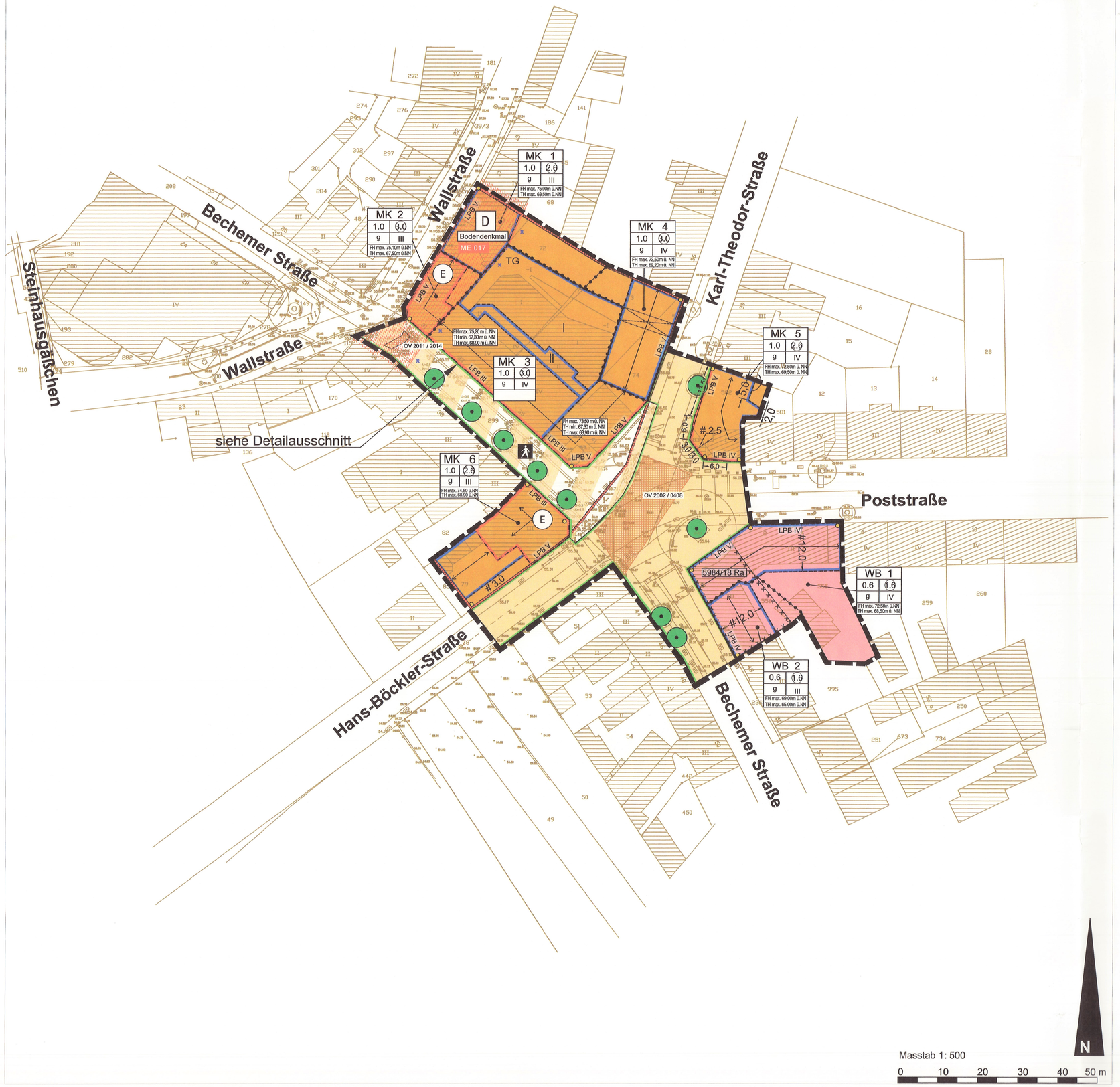
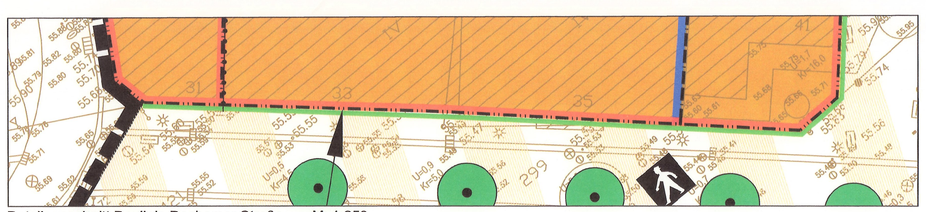
M 361

M 361





Detailausschnitt Baulinie Bechemer Straße M: 1:250

Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Oberirdische Leitung Starkstrom
- Straßenbahngleis
- Oberirdische Leitung Strom
- Unterirdische Leitung Wasser
- Ferngas
- Wasserstoffgas
- Strom
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Laterne
- Kabelkasten oberirdisch / unterirdisch
- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Geländehöhe
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke
- Wasser / Gas Schieber
- Feuermelder
- Einsteigeschacht
- Straßensinkkasten

Planung

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

- WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

- I – Zahl der Vollgeschosse

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

- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung

MK 1 — Art der baulichen Nutzung mit Gebietsnummer
1.0 2.6 — Grundflächenzahl (GRZ) (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche) — Geschossflächenzahl (GFZ) (Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche)
g III — geschlossene Bauweise — Anzahl der Vollgeschosse
FH max. 75,00m ü.NN — maximale Firsthöhe ü.NN — Höchstmaß
TH max. 68,50m ü.NN — maximale Traufhöhe ü.NN

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

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 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- E – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs.1 BauGB)
- E – Erhaltungsbereiche, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- TG – Tiefgarage
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- 5984/18 RA – Nr. des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann, Klass 3 = altlastverdächtige Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- LPB III – Lärmpegelbereichszonen
- D Bodendenkmal – Bodendenkmal (mit Angabe der ABR-Nummer)
- ME 017 – Bodendenkmale (mit Angabe der ABR-Nummer) Stadtbefestigung Ratingen Wehrgraben Wallstraße
- OV 2011 / 2014 – Bodendenkmal - Grabungen (mit Angabe der ABR-Nummer)

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6)BauGB)
Der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Bodendenkmal in die Bodendenkmalliste unter der Bezeichnung ME 017 "Wehrgraben / Wallstraße" eingetragen.

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 3,1548) mit Wirkung vom 20.09.2013, die §§ 11, 124, 242 und 245a BauGB mit Wirkung vom 21.06.2013, die §§ 192 und 198 BauGB mit Wirkung vom 20.12.2013.
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 21.06.2013..
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510f).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau O NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV NRW S. 272).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4a und § 7 BauNVO)

1.1 Kerngebiet (MK)

In den Teilgebieten (MK 1 - 6) sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, bezogen auf Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs.6 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig. Der Anteil der Wohnungen in den Gebieten MK 3 und 4 darf 40% in den Gebieten MK 1 - 2 und MK 5 - 6 49 % der zulässigen Geschossfläche gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss zwingend festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in den Teilgebieten (MK 1 - 6) Bordelle und bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen.

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Im besonderen Wohngebiet (WB 1 - 2) sind die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig. Dieses bezieht sich auf Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen zwingend festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet sind die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe zulässig, ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind maßgeblich für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die absoluten Geländehöhen in m ü.NN.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 12 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Oberkante unterirdischer Garagen muss mindestens 0,80 m unter der mittleren Geländehöhe des gewachsenen Bodens für das jeweilige Bauteil liegen.

4.2 Stellplätze sind im MK - Gebiet einzuhausen, in einer Tiefgarage nachzuweisen oder in Garagen vorzusehen.

4.3 Untergeschosse (Keller und Tiefgaragen) sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes (der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet < 1,00 m) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 15 LWG als „weiße Wanne" (Abdichtung gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser) ohne Drainagen zu errichten.

4.4 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien und sonstigen Bauteilen vor die Baulinien hinaus unzulässig. Ein minimaler Rücksprung von der Baulinie kann im begründeten Einzelfall zugelassen werden.

4.5 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien und sonstigen Bauteilen bis zu maximal 2,0 m vor die Baugrenzen zulässig.

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur ökologischen Aufwertung und allgemeinen Wohlfahrtswirkung des stark versiegelten Innenblockbereichs der Teilgebiete MK 1 bis MK 4 ist pro 160 qm Freifläche ein heimischer Laubbaum auch als Obstgehölz zu pflanzen.
Die zu pflanzenden, heimischen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen.

Die eingeschossigen Flachdachbereiche des Teilgebietes MK 3 mit der eingehausten Tiefgaragenzufahrt sind vollflächig extensiv zu begrünen.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die Lärmzugewandten Gebäudeseiten gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm - Maße R'w,res. nach der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III bis V einzuhalten sind:

Lärmpegelbereiche:			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnung, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB (A)	R'w, res (dB)	R'w, res (dB)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen+ Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern die Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für die besonders ruhebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an Lärm - zugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich IV -V) aufweisen, sind zusätzlich lärmgedämmte eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Für Büros u. ä. Räume sind solche Lüftungsanlagen zu empfehlen.
Die Tiefgaragenzufahrt von der Karl - Theodor - Straße ist im Block Innenbereich einzuhausen, um die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Blockrandbebauung einzuhalten.

7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bau O NRW Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen

Gemäß § 41 der Gestaltungssatzung der Stadt Ratingen werden, nach § 86 Absatz 5 Bau O NRW in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Bau O NRW und § 4 Nr. 2 der Gestaltungssatzung, folgende geringfügige Abweichungen von der Gestaltungssatzung festgesetzt:

- Die Firsthöhe des Gebäudes Bechemer Straße / Ecke Karl - Theodor - Straße, Flurstück 74, Flur 42, darf als städtebauliche Dominante die Firsthöhen der Umgebungsbebauung, (Flurstück 74, um bis zu 1,00 m) überschreiten.
- Dachflächenfenster sind nur für notwendige Rettungswege mit einer lichten Breite von 0,90 m und einer lichten Höhe von 1,20 m ohne Aufbauten (Trittstufen, Fanggitter, etc.) zulässig.
- Darüber hinaus wird folgende allgemeine gestalterische Festsetzung getroffen: Übereinanderliegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Geltungsbereich nordwestlich der Linie „Hans - Böckler - Straße" - Karl - Theodor - Straße liegt gemäß § 172 BauGB im Bereich der Erhaltungssatzung Ratingen - Innenstadt und im Abschnitt B der Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Bau O NRW.
- Die Gebäude Hans - Böckler - Straße Nr. 2 (Zum Adler) und Bechemer Straße 31 (ehemals Rheinische Post) sind als „Erhaltenswert" eingestuft.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Ratingen - Broichhofstraße der Wasserwerke Ratingen GmbH (Wasserwerksbetreiber). Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.2003 sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung
- eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe I)
- ein Verkehrskonzept X
- eine schalltechnische Untersuchung zur Nutzung der Tiefgarage vom Institut für Schalltechnik Dr. - Ing. Klapdor GmbH vom 25.01.2013
- die DIN 4109 und die DIN 18005
- Die DIN 4109 und die DIN 18005 können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Rathausgebäude 2 Raum 110, Minoritenstraße 3, 40878 Ratingen eingesehen werden.
- Die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist gemäß § 51a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen. Da die Fläche des Plangebietes bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG.
- Bei der Errichtung der baulichen Anlagen muss das hoch anstehende Grundwasser (< 1,0 m Grundwasserflurabstand) im Rahmen einer Wasserhaltung abgeleitet werden. Die Wasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann.
- Bei Auffinden vom Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge sowie bei sonstigen Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, archäologische Bodenfunde oder Befunde und Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum, Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Änderungen im Bereich des eingetragenen Bodenkmals **ME 017** unterliegen dem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren nach §9 DSchG NW. X

Entwurf

Ratingen, den 26.09.2013
Bearbeitet: Krägeloh / Dannhäuser

SIEGEL

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
gez. Pesch (Pesch) 1. Beigeordneter
gez. Rautenberg (Rautenberg) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte, Stand vom 30.04.2012
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.

SIEGEL

Ratingen, den 26.09.2013

gez. Störy
Störy
Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 05.06.2007 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.07.2007 im Amtsblatt Nr. 18/2007 der Stadt Ratingen

SIEGEL

Ratingen, den 01.08.2013 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB ist am 23.02.2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 03/2012 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am 07.03.2012 statt.

SIEGEL

Ratingen, den 01.08.2013 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2013 im Amtsblatt Nr. 23/2013 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 öffentlich ausgelegen.

SIEGEL

Ratingen, den 02.12.2013 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Erneute Auslegung

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 ausgelegen.

Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 12.05.2015 anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.
Einschließlich der Änderungen * X *(Kennzeichnung) in Blau
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2014 zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den 13.02.2015 (Pesch) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 12.05.2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den § 7 und 41 GO NRW einschließlich der in BLAU eingetragenen Änderungen und zwei BLAU markierten redaktionellen Änderungen als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 13.05.2015 (Pesch) Bürgermeister

Inkrafttreten

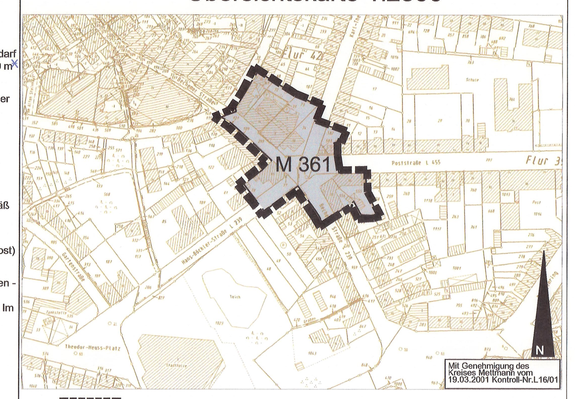
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am **16.07.2015** im Amtsblatt Nr. 24/17 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Diese Urkunde besteht aus 2 Blättern

Blatt 2

Übersichtskarte 1:2500



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

M 361
Bechemer Straße / Karl-Theodor-Straße / Poststraße / Hans-Böckler-Straße

Gemarkung: Ratingen Flur: 39,42