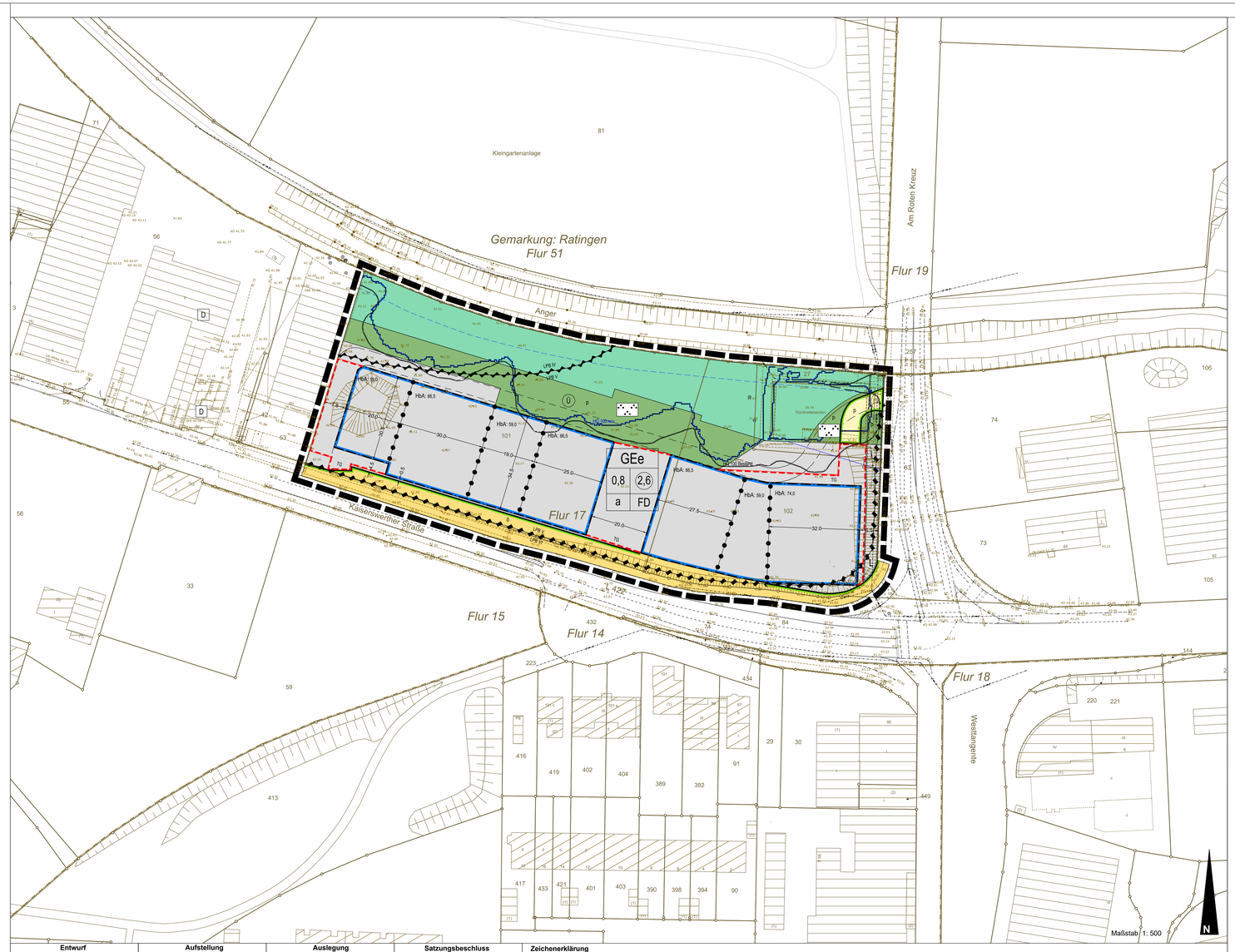


Entwurf

Ratingen, den
Bearbeitet:

(Pesch) Bürgermeister | (Cremer) Techn. Beigeordnete

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes T 395 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____ im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. _____.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 22.11.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 02/2017 haben der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 23.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am _____ den Bebauungsplan T395 "Kaiserswerther Straße/ Am Roten Kreuz" § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

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

Ratingen, den

(Störy) städt. Obervermessungsrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 05/2016 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am 17.03.2016 in Form einer öffentlichen Anhörung statt.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister

Erneute Auslegung (Veröffentlichung)

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am _____ die erneute öffentliche Auslegung (Veröffentlichung) 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 die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am _____ im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. _____ / _____ bekannt gemacht worden.

Ratingen, den

(Pesch) Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planung:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

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

a — abweichende Bauweise
FD — Flachdach
Baugrenze

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

HbA — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)

GEe		Art der baulichen Nutzung	
0,8	(2,6)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
a	FD	Bauweise	Dachform

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

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

Ö — öffentliche Verkehrsfläche
P — private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
LPB V — Lärmpegelbereich z. B. V
schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen außerhalb von Wohnungen
L — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
Vorschlag Wegeführung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen
Gewässerrandstreifen der Anger
Ü — festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Informelle Hinweise
D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Ü — neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet der Anger (HQ 100)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
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 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

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 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

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

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

1.1.1 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 wird das Gewerbegebiet (GEe) 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) im Verhältnis zu den übrigen Gewerbegebieten im Stadtgebiet wie folgt gegliedert:

a) Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich VII, sowie Anlagen-/ Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsgrad sind nicht zulässig.

b) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Anlagen und Betriebe abweichend von den Festsetzungen nach den Buchstaben a) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass unzumutbare Umwelteinwirkungen für die Umgebung, insbesondere vorhandene Wohnnutzungen sowie Kleingartenanlagen, vermieden werden.

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

1.1.3. Ausschluss einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
a) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

b) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,) sind im Lärmpegelbereich VI (gemäß der Festsetzung 6.1) nicht zulässig. Die Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung eingetragen.

1.1.4 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;
- gewerblich betriebene bauliche Anlagen für Stellplätze und Parkbauten;
- Bordelle und bordellartige Betriebe;
- Anlagen, die einem 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 mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind, als Ausnahmen zugelassen werden.

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 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Höhenlage Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 43,0 m über NHN betragen.

2.3 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
a) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen darf 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 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Gebäude darf 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 Funktionsfähigkeit von Abluftkaminen und Filteranlagen, erforderlich sind.

2.4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche durch Zuwegungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen bis zu 1,0 überschritten werden darf.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise „a" 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. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
a) Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig. Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze für Erbringer von betrieblichen Dienstleistungen, wie zum Beispiel Wartungsdienste, Wach- und Schließdienste u. a., im eingeschränkten Gewerbegebiet auch als oberirdische Stellplätze zugelassen werden.

b) Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

5. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)
Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses sind entweder flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung herzustellen. Fundamente sind vor Unterspülung baulich zu schützen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung als L festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht für Abwasserleitungen, Trinkwasserleitungen und Kabeltrassen zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Ratingen zu belasten.

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

7.1 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 Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) als Lärmpegelbereiche im Plan gekennzeichnet.
Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegel nachgewiesen werden.

7.2 Schutz der Schlafräume vor Verkehrslärm
Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume mit bestimmungsgemäßer 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 Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

7.3 Schutz der Büroräume bei Lärmimmissionen über 70 dB(A) tags
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für schützenswerte Aufenthaltsräume außerhalb von Wohnungen (wie beispielsweise Büroräume und Sozialräume), deren Fenster und Außentüren zu den mit der Signatur *II-II-II* gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen orientiert sind, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein Innenraumpegel von 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern, sichergestellt ist oder durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) für den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) nachgewiesen werden.

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

8.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Dachflächen sind mit Rasen und Stauden in einer Ausdehnung von mindestens 60 % zu begrünen. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 15 cm zuzüglich Dränschicht betragen.
Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für Dachterrassen, Wege, Treppenhäuser, Aufzüge, technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belichtungselemente. Sie gilt ferner nicht, sofern Gründe des Brandschutzes entgegenstehen.

Unter Photovoltaikelementen ist eine Begrünung vorzusehen, soweit nicht zugleich einer der vorstehenden Ausnahmegründe zutrifft.

8.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Anlagen – z. B. Wege und Platzflächen – überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mindestens mit Rasen und Stauden intensiv zu begrünen. Die Substratstärke zuzüglich Filter- und Dränschichten muss allgemein mindestens 60 cm betragen, sowie für Baumpflanzungen mindestens 120 cm betragen.

8.3 Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Entlang der Kaiserswerther Straße sind mindestens 4 standortgerechte, hochstämmige, Laubbäume mit einem Stammmindestumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 36 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.
Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.
Es sind ausschließlich Bäume der zum Bebauungsplan dazugehörigen GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

9. Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

9.1 Werbeanlagen
a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, sowie in Form von Hinweisschildern mit einer Höhe von max. 3 m an Einfahrten und Zuwegungen zulässig. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Fahnenmasten sind von der Höhenbeschränkung in Satz 1 ausgeschlossen.

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

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

9.2 Einhausung Dachaufbauten
Dachaufbauten für technische Einrichtungen (aufstehende Technikgeschosse) sind einzuhausen. Sie sind straßenseitig mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m zum Dachrand auszubilden. Photovoltaikelemente sind davon ausgenommen.

9.3 Einfriedungen
Entlang der Kaiserswerther Straße und der Straße Am Roten Kreuz sind als Einfriedungen nur Stabgitterzäune oder Zäune ähnlicher transparenter Bauart auch in Kombination mit Laubhecken zulässig. Ihre Höhe darf 1,2 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Überschwemmungsgebiet
a) Das Plangebiet liegt teilweise, gemäß Eintrag in der Planzeichnung, im Überschwemmungsgebiet des Angerbaches. Im Überschwemmungsgebiet bedürfen bauliche Anlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde gem. § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bauliche Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet sind innerhalb des Plangebiets, außerhalb der Gewässerrandstreifens in Form eines Volumenausgleiche zu erfolgen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen und genehmigen zu lassen.

b) Das Plangebiet liegt im Hochwasser-Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Angerbaches im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

2. Gewässerrandstreifen
Im Gewässerrandstreifen des Angerbachs gemäß § 31 Abs. 1 S. 2 Wassergesetz für das Land NRW (LWG) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

3. Wasserschutzzone III A
Das Plangebiet befindet sich in der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen – Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH. Die Gebots- bzw. Verbotstatbestände der ordnungsbehördlichen festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Lagerstätten für wassergefährdende Stoffe, wie zum Beispiel Öl- oder Kraftstofftanks, sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören:
- eine Begründung mit Umweltbericht
- eine Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Juni 2023),
- eine Verkehrsuntersuchung (Runge IVP, November 2023)
- ein Artenschutzgutachten (ASP Stufe 1) (Büro LAB Landschafts- und Freiraumplanung, Februar 2023),
- eine Stadtklimatologische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Februar 2023)
- eine Hydraulische Stellungnahme (Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, März 2023)
- ein Konzept Ausgleich Rückhaltung HQ100 (KRAFT.RAUM. Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung, Juli 2023)
- GALK-Straßenbaumliste (Stand: Oktober 2023)

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. Sofern 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.

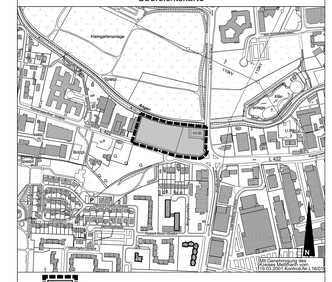
4. Artenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Die Bäume werden in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt.
- Ist ein Entfernen der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potenziell als Quartier geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Vogel- bzw. Fledermausbesatz zu untersuchen. Die Maßnahme ist in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Ratingen abzustimmen. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, werden verschlossen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Quartiere erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

5. Neu ermittelten Überschwemmungsgebiet
Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.09.2022 ist eine geänderte, an die tatsächliche Situation angepasste Festsetzung des Überschwemmungsgebiets im Plangebiet des Bebauungsplans beabsichtigt. Im Auftrag der Stadt Ratingen wurden Berechnungen durchgeführt, die nach Prüfung durch die Bezirksregierung als plausibel eingestuft wurden. Um im Übergangszeitraum bis zur Festsetzung eines neuen ÜSG keine ungebührlichen Härten entstehen zu lassen, wurde seitens der Bezirksregierung eine Nutzung der neueren Modell-Erkenntnisse für die Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen zugestimmt. Die neu ermittelte Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets wird mit ihrem voraussichtlichen Verlauf im Bebauungsplan informell dargestellt.

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
- Fernmeldeleitung
- Wasserstoffgas
- Strom
- Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- 102,0 Geländehöhe
- 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

B-Plan-Nr. T395

"Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 17	