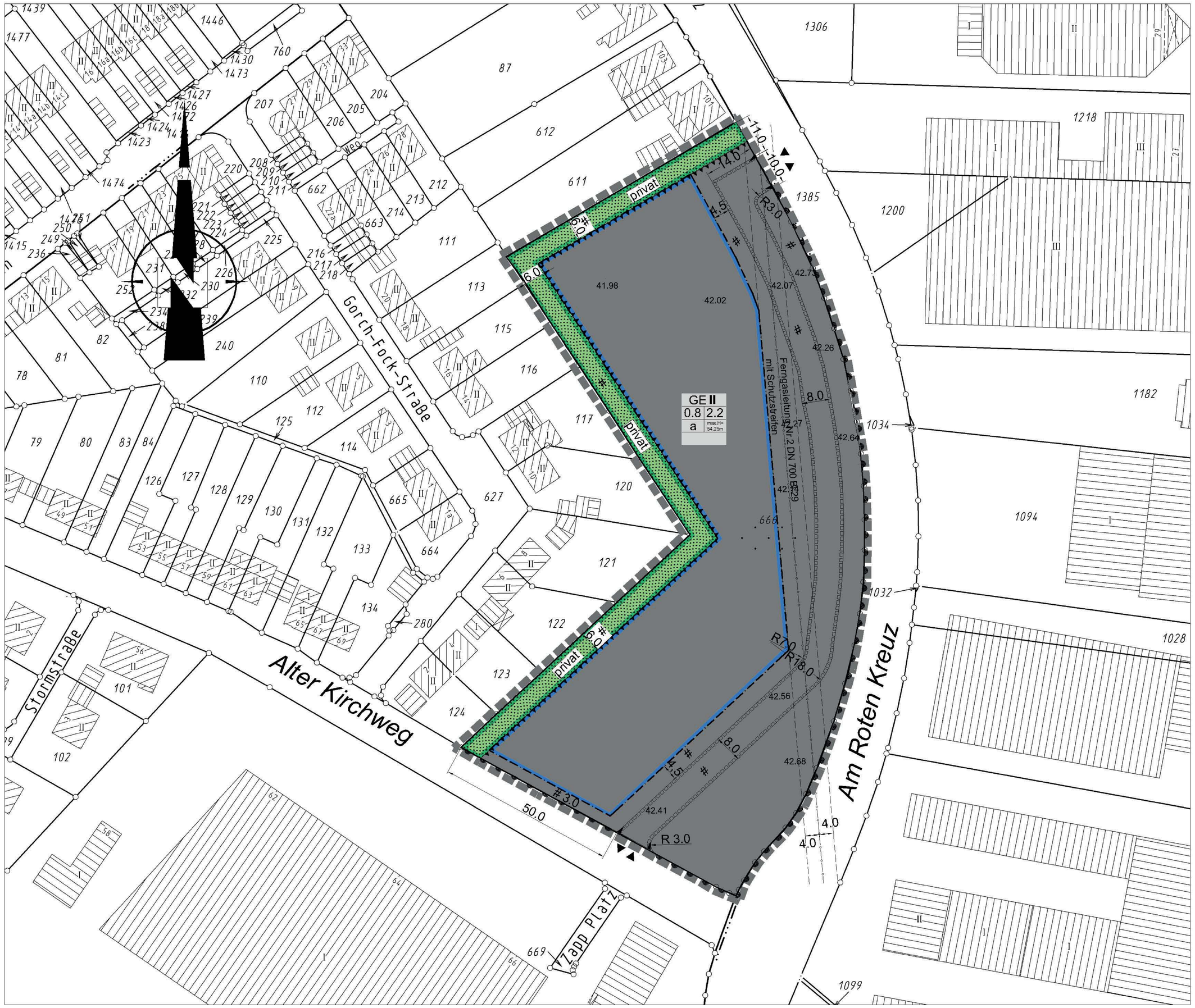


Der Bürgermeister der Stadt Ratingen Entwurf: Abteilung Stadtplanung 61.12	Geometrische Eindeutigkeit	Aufstellung	Bürgeranhörung	Vereinfachte Änderung
Ratingen, den 08.11.2005 Bearbeitet: Hart, Dannhäuser Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter SIEGEL gez. Birkenkamp gez. Hölzle gez. Dr. Ulf R.Netzel (Birkenkamp) (Dr. Ulf R.Netzel) (Hölzle)	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand Dezember 2004) Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990. Ratingen, den 20.01.2006 Städt.OVR SIEGEL gez. Störy (Störy)	Der Rat der Stadt hat am 30.05.2000 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes T 311 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.08.2000 Ratingen, den 15.03.2006 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Die Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB ist am 03.08.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Die Anhörung fand am 17.08.2000 statt. Ratingen, den 15.03.2006 Der Bürgermeister SIEGEL gez.Birkenkamp (Birkenkamp)	Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom.....bis.....eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer, sowie der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)
Auslegung	**Eingeschränkte Beteiligung**	**Erneute Auslegung**	**Satzungsbeschluß**	**Inkrafttreten**
Der Rat der Stadt hat am14.03.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.03.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom27.03.2006 bis einschließlich 28.04.2006 öffentlich ausgelegen. Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .....anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom..... zur Stellungnahme vorgelegt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ..... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im ..... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänerte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 21.06.2006 den Bebauungsplan T 311 gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 22.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
4. Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung- BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Zeichnerische Festsetzungen

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

GE Gewerbliche Bauflächen (§ 8 BauNVO)

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

2.2 Geshossflächenzahl, als Höchstmaß
0.8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
max.H Maximale Gebäudehöhe ü.NN, als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise (mit zulässiger Gebäudelänge von mehr als 50 m,bei Einhaltung der Abstandsflächen)
Baugrenze

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

Einfahrt, Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

Ferngasleitung, unterirdisch

Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Privat

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Bereich für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzdesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

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

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 8 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und gemäß § 1 Abs. 5, 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 und § 8 BauNVO eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebe sind durch Angabe der Abstandsklasse im Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist Anlage der Begründung. Im Baugenehmigungsverfahren ist Punkt 3.1 der Abstandsliste 1998 zu berücksichtigen.

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die genehmigungspflichtigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz unzulässig. Als Bewertungsgrundlage dient die DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - und für Erschütterungen die DIN 4150 -Teil 2 - Erschütterungen im Bauwesen -. Außerdem dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen - z.B. Rauch, Ruß, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe verursacht werden.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die einen Abstand von 100 m und mehr benötigen, unzulässig.

1.2 Ausnahmen von der Gliederung nach Abstandsliste gemäß § 31 Abs.1 BauGB

Im Einzelfall können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

2. Ausschluss baulicher und sonstiger Anlagen im Gewerbegebiet gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 in Verbindung mit § 8 BauNVO

2.1 Im Gewerbegebiet sind Betriebe mit Nachtverkehr von 22 Uhr bis 6 Uhr unzulässig.

2.2 Werbeanlagen die auf nicht im Plangebiet ansässige Betriebe hinweisen sind ausgeschlossen.

2.3 Im Gewerbegebiet sind Discotheken, Spielhallen, Vergnügungsstätten unzulässig.

2.4 Die gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Von dieser Regelung ausgenommen ist KFZ - Handel.

3. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Die gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 8a BnatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, umzusetzen.

4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen in den gekennzeichneten Bereichen, die zu den Wohngebieten nicht durch bauliche Anlagen abgeschirmt werden, in einem Mindestabstand von 6 m, Mauern bzw. Wände mit einer Mindesthöhe von 2,0 m errichtet werden. Die Höhe der Mauern bzw. Wände darf nur überschritten werden, wenn dies, gutachterlich nachgewiesen, aus Schallschutzgründen erforderlich ist.

4.2 In den gekennzeichneten Bereichen sind zu den Wohngebieten gerichtete Außenwände, nur zu öffnende Fenster und Türen von Büro- und Sozialräumen zulässig.

II Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen
(§ 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäuden und den Fassaden, die den Straßen Am Roten Kreuz und Alter Kirchweg zugewandt sind, angebracht werde.

1.2 Die Schriftzüge auf den Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,0 m und eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

2.1 Über die unter 4.1 aufgeführten Einfriedigungen hinaus sind im Gewerbegebiet nur Hecken aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 Abs. 6 BAUGB

1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Bockum. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.
2. Das Plangebiet liegt gemäß §12 LuftVG im Anflugsektor 24R, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt 71 m über NN bei Radius = 5000m und 136 m über NN bei Radius = 6000m.
3. Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan IV in der Lärmschutzzone C, 62 dB(A).
4. Ferngasleitungen

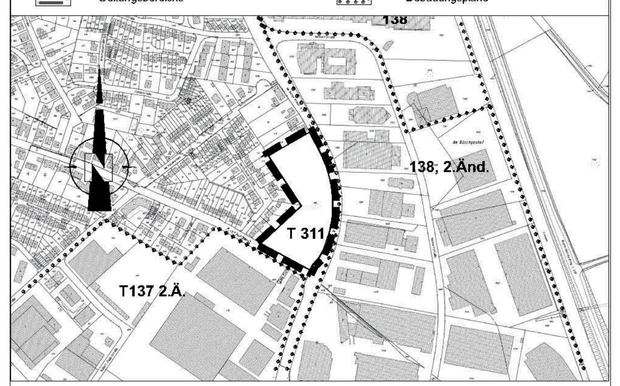
Nicht zulässig sind innerhalb des 8m breiten Schutzstreifens :
die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, sofern keine entsprechende Sondergenehmigung des Leitungsbetreibers vorliegt.

HINWEISE

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören :
Begründung mit Abstandsliste
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
Verkehrsgutachten
Lärmschutzgutachten
2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entwickelt ist, einzureichen.
3. In der nicht überbaubaren Fläche, in dem Bereich mit der mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche und der Straße "Am Roten Kreuz" müssen 2 begehbare Trafostationen in Abstimmung der Stadtwerke GmbH errichtet werden
4. Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Versorgungsflächen dürfen nur in Abstimmung mit der Stadtwerke GmbH erfolgen.
5. Die Bereitstellung von Löschwasser ist sicherzustellen.
6. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelr ämdienstes war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschlie ßen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgr ünden die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelr ämdienst zu benachrichtigen.
Vor Durchführung evtl. erforderlicher gr ößerer Bohrungen (z.B. Pfahlgr ündung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelr ämdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
7. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und - befunde oder Zeugnisse tierrischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein- Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmarstraße 14-16, unmittelbar zu melden.
8. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Übersichtsplan 1:5000

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze benachbarter Bebauungspläne



STADT RATINGEN
AMT FÜR STADTPLANUNG, VERMESSUNG UND BAUORDNUNG 61.12

Bebauungsplan T 311

" Am Roten Kreuz / Alter Kirchweg "

Gemarkung : Ratingen	Flur: 50	Geplant: Hart
0 10 20 30 m	Stand: Dezember 2005	Gezeichnet: Dannhäuser
Maßstab: 1: 500	Plangrundlage: Flurkarte	