



- ### Zeichenerklärung
- #### Vermessungsgrundlagen
- Flurstücksgrenze
 - Grenze des Baugrundstückes
 - Gebäudeumrisse
 - Nutzungsgrenze, Bordkante
 - Wohngebäude mit Geschoszahl u. Hausnr.
 - Wirtschafts- u. Industriegeb.
 - Arkade, offene Halle, Durchfahrt
 - Volleyballfeld
 - Polygonpunkt
 - Grenzkante
 - Geländehöhe
 - Baum
 - Zaun
 - Schieber (Wasser)
 - Latene
 - Einstiegschacht
 - Straßsenkästen
 - Hydrant unterirdisch
 - Wege innerhalb der Parkanlage

Planung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Zweckbestimmung Klinik mit Parkanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

— Baulinie
— Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

SO Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2) Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
Klin. mit Parkanlage Zweckbestimmung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
▼ Einfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— Grünflächen
— Zweckbestimmung: private Grünflächen
— Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung und den Hochwasserschutz
— Überschwemmungsgebiet

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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

● Erhaltung von Einzelbäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

□ Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
— Zweckbestimmung: Stellplätze
— Kth Kleintierhaltung

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

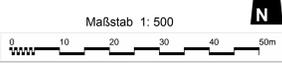
▲ Gebäudefront mit Angabe des Lärmpegelbereiches

Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach

- * 1 zu:
- Bauliche Anlagen und Maßnahmen, die in den festgesetzten Überschwemmungsflächen geplant sind bzw. errichtet werden sollen, sind unzulässig.
 - Gleiches gilt auch für die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche sowie die Änderung oder Beseitigung von Pflanzungen.
- * 2
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbenezone 0, Untergundklasse T. Entsprechend der DIN 4149 wird empfohlen, die Bemessungswerte der Erdbenezone 1 anzuwenden.



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
- Die Bauordnung Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644) und am 17.12.2009 (GV NRW S. 863 / 975).

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet "SO Klinik mit Parkanlage" im Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Klinikgebiet mit Parkanlage festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Festgesetzte Höhen

2.1.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Geländehöhen in Metern üNNH.

2.1.2 Untergeordnete Bauteile dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Sie müssen mindestens 1,5 m von der Außenkante des Daches zurückversetzt werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des nordwestlichen Baufeldes ist ausschließlich zum Zwecke der Errichtung einer außenliegenden Erschließungstreppe mit einer Breite von maximal 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

4. Maßnahmen und Bindungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen Es sind drei Fledermausflachkästen im rückwärtigen, südlich gelegenen Altbaumbestand des Parkgeländes anzubringen. Die Aufhängung der Kästen hat durch eine fachkundige Person zu erfolgen.

4.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Festgesetzte Laubbäume sowie vorhandene Feldgehölze und Sträucher müssen erhalten und bei Beseitigung durch Neupflanzungen mit Laubgehölzen der selben Gattung am gleichen Standort ersetzt werden.

5. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nur innerhalb den in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

5.3 Außer den in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugelbietes dienen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig.

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

6.1 Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten rechenbaren Schalldämmmaße R_{w, res} gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989) einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) für den Lärmpegelbereich III nachgewiesen werden, sofern nachfolgend nichts anderes geregelt ist:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von - bis dB(A))	Erforderlich R _{w, res} des Außenbauteils für Wohnungen, Über- nachlungsräume in Betriebsgeräuschtrieben, Untertrichsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich R _{w, res} des Außenbauteils für Bürolräume, u.ä. (in dB)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

6.2 Für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnittes A - D sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume vorzusehen.

7. Anwendung der Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und i. V. m. den §§ 39 und 43 Landesforstgesetz)

Die Ausgleichsmaßnahmen zur Umwandlung des Waldgebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik mit Parkanlage" sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Zustimmung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen auf deren Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. den §§ 39 und 43 Landesforstgesetz. Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1 : 1 für 8.339 qm Waldfläche in dem Bebauungsplangebiet des städtischen Okokontos E 145 b, 3. Änderung "Okokonto".

8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Außentreppe Die Hauptschließungsanlage (Außentreppe) zum Obergeschoss des Werkstattgebäudes im nordwestlichen Bauflügel ist in filigraner Metallbauweise auszuführen.

8.2 Mülltonnen Mülltonnen bzw. Müllplätze sind mit heimischen Gehölzen sichtsichtig abzupflanzen. Eine Abstimmung bezüglich der Größe und des Standortes sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

1. Nachrichtliche Übernahmen

1.1 Neben dem in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Baudenkmal steht auch der umgebende Park unter Denkmalschutz.

1.2 Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches. Dieser Umstand ist bei der Planung zu berücksichtigen.

* 1

1.3 Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzte zustimmungsfreie Bauhöhe von 111,0 m üNN überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Krane usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern für Bauvorhaben, die die vgl. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen. Sofern die Höhe baulicher Anlagen von 20 m über natürlichem Gelände überschritten wird, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West vorzunehmen.

* 2

2. Hinweise

2.1 Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung,
- eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung,
- eine schalltechnische Untersuchung und
- ein Baugrundgutachten.

2.2 Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Stadt Ratingen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtat, 51491 Overath, Tel: 02206 80029, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DStG NW wird hingewiesen.

2.3 Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeistation ist unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldringungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Düsseldorf" zu entnehmen.

2.4 Das Niederschlagswasser mit Ausnahme der stehenden Villa darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

2.5 Die ggfs. für die Errichtung von Unterschossen erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann.

Entwurf

November 2010
Bearbeitet: Krügel / Damhäuser

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ableitung der amtlichen Flurkarte
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.

Ratingen, den

(Birkenkamp) (Pesch) (Holze) (Story)
Bürgermeister LV 3 Baugredner Amtsleiter Stadt, Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 16.12.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2008 im Amtsblatt Nr. 27 / 2008 der Stadt Ratingen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 2010 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am stat.

Ratingen, den

(Birkenkamp) (Birkenkamp)
Bürgermeister Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.06.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 15.06.2009 bis 17.07.2009 einschließlich öffentlich ausliegen.

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 14.12.2010 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.12.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 10.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011 öffentlich ausliegen.

Ratingen, den

(Birkenkamp) (Birkenkamp)
Bürgermeister Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 14.12.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW -als Satzung beschlossen.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW -als Satzung beschlossen.

✓ einschließlich der in blau eingetragenen redaktionellen Änderungen

Ratingen, den

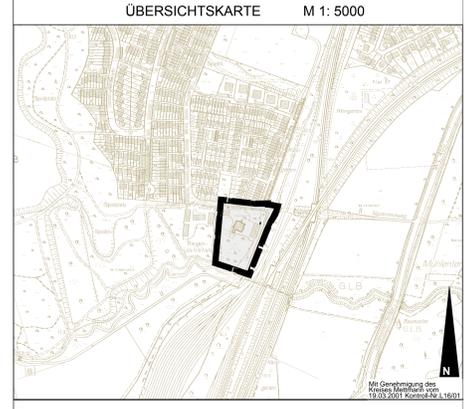
(Birkenkamp) (Birkenkamp)
Bürgermeister Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 08.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 04 / 2012 bekannt gemacht worden.

Ratingen, den

(Birkenkamp)
Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan
SW 160, 2. Änderung
"Schwarzbachklinik, Niederbeckweg"

Gemarkung: Ratingen | Flur: 56