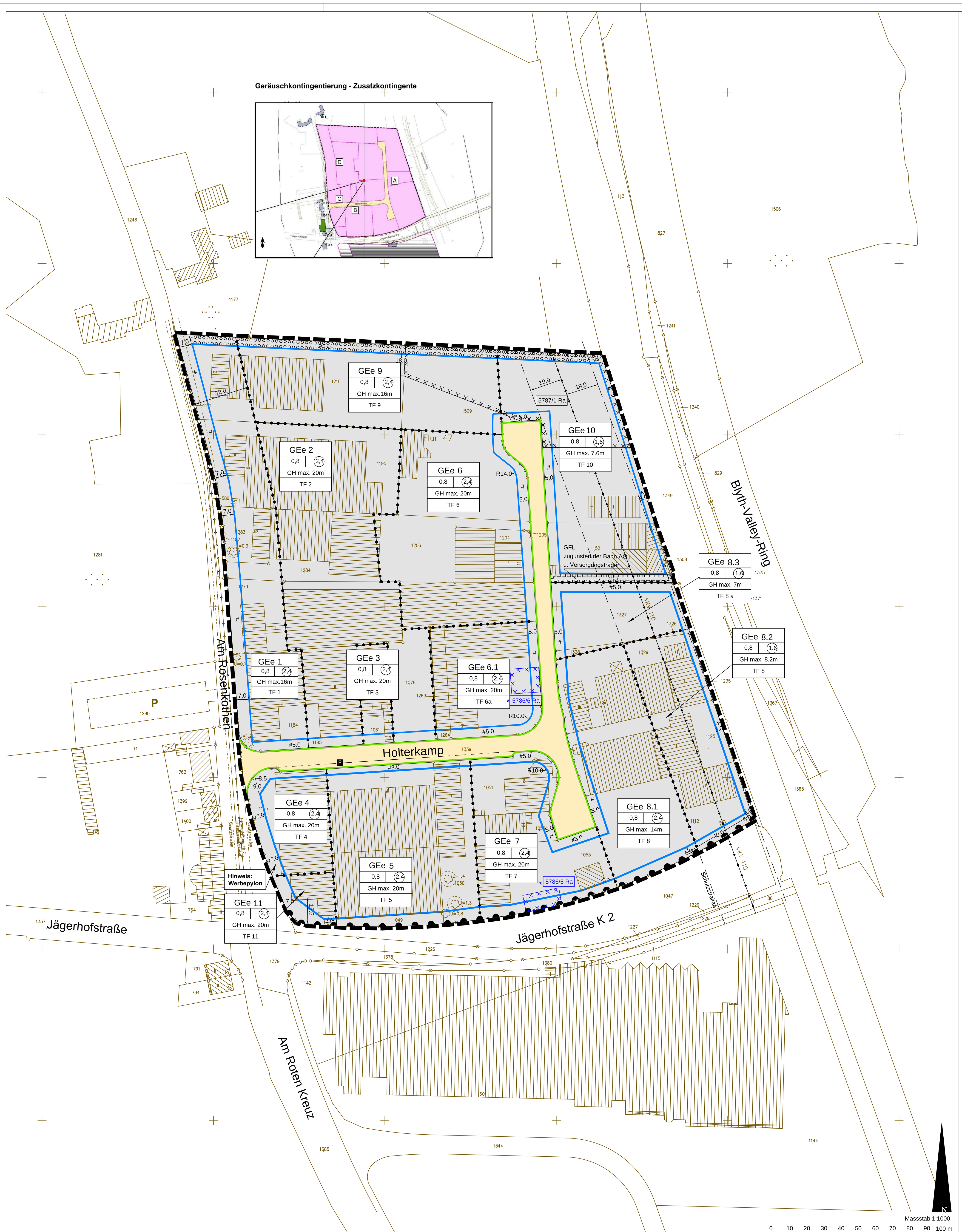


Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- Wohngebäude mit Geschosszahl mit Hausnummer
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Baum
- P Parkplatz

Planung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

GEe — Gewerbegebiete eingeschränkt

2. Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

GEe1	
0,8	2,4
GH max.20.0m	
TF 8	

- Art der baulichen Nutzung und Teilgebietsnummer
- Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen, als Maximalwert
- Teilfläche für festgesetzte Emissionskontingente

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- oberirdisch (Schutzstreifen)
- unterirdisch

5. 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 5787/1 Ra — Nummer des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann mit der Bezeichnung " Altablagerung Holterkamp" als Altlastenverdachtsfläche der Klasse 2 (keine Gefahr bei derzeitiger planungsrechtlicher Nutzung)
- * 5786/5 Ra — *Nummer des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann mit der Bezeichnung " Betriebstankstelle Firma Wieler, Holterkamp" im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche der Klasse7 (sanierte Fläche ohne Überwachung) geführt.
- * 5786/6 Ra — *Nummer des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann mit der Bezeichnung " Betriebstankstelle Fa. Scheibling, Holterkamp" im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche der Klasse7 (sanierte Fläche ohne Überwachung geführt.)

Rechtsgrundlagen

*1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl .IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509).

2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsererleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).

3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58).

4. Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung- BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708) und am am 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).

5. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BG Bl. IS. 3830) zuletzt geändert am 01.03.2011 (BG Bl.IS.282).

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Die gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Teilbaugebiete gegliedert. Diese werden als eingeschränkte Gewerbegebiete GE e festgesetzt.

1.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 bzw. in den nach Emissionskontingenten gegliederten Teilflächen TF 1 bis TF 11 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L (EK),T dB(A) / m²	L (EK) ,N dB(A) / m²
TF 1, TF 4	55,0	40,0
TF 11	55,0	45,0
TF 2	57,5	42,5
TF 3,TF 5, TF 7, TF 8, TF 9	60,0	45,0
TF 6	62,5	47,5
TF 6a	62,5	50,0
TF 10	65,0	47,5
TF 8a	65,0	50,0

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und D liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK, zus.) ersetzt werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691: 2006 -12, Abschnitt 5.

Referenzpunkt ● (Mittelpunkt des geomettrischen Ortsvektors für Zusatzkontingente)

x	y
302,08	847,20

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	359,9	180, 1	10,0	10,0
B	180,1	213,3	1	1
C	213,30	253,9	0	0
D	253,9	359,9	1	2

1.3 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 dürfen die vom Betrieb oder von der Anlage im einzelnen ausgehenden Erschütterungen die KB - Anhaltswerte nach der DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen" von Tags 0,3 und nachts 0,2 bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

1.4 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von untergeordneten Anlagen, Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG bedürfen, nicht zulässig. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann zugelassen werden, wenn die Anlagenteile, die die Genehmigungsbedürftigkeit auslösen, Teile eines im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhabens sind und sie in Grundfläche und Baumasse geringfügig sind. Unbedenklich in Bezug auf den Immissionsschutz ist ein Vorhaben dann, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird.

1.5 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wassergefährliche Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren), nicht zulässig.

2. Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

2.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 (teilweise) und Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen

2.2 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.3 Die in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig, soweit sie nicht unter die nachfolgend genannten Ausnahmen fallen. Ausgenommen hiervon sind:

- Betriebe des KFZ - Handels mit dem üblichen Zubehör wie Reifen und Ersatzteile sowie mit einem Werkstattbetrieb.
- Kioske und kioskähnliche Verkaufsstellen bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m2 mit Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.
- Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufs- und / oder Ausstellungsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
  - im betrieblichen Zusammenhang errichtet,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist und
  - die Grenzen der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

Sofern es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Ratinger Liste" handelt, muß im Einzelfall der Nachweis erbracht werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeübt werden.

„Ratinger Liste" mit Zentrenrelevanz

Tabelle: Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste")

Kennzeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	(nur Sammlerbriefmarken und – münzen
Bücher	aus:52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektronikkleingeräte	Aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten ein - schließlich Nähmaschinen und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und – zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto - und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle -, Gas - und Ölöfen)
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz -, Kork -, Flecht - und Korb - waren (daraus nur : Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungs-elektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korb-waren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentren und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körper-pflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht ge-nannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürsten-waren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007

3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (erweiterter Bestandsschutz - „Fremdkörperfestsetzung")

3.1 In den Teilbaugebieten GEe 3 und GEe 4 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen mit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung gemäß „Ratinger Liste" im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einher gehen sind generell unzulässig.

4. Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

4.1 Für das Teilbaugebiet GE e 3 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass, nach Aufgabe der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes T 178, 3. Änderung vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung gemäß „Ratinger Liste", künftig lediglich Nutzungen gemäß den Ziffern 1.1 bis 2.3 der textlichen Festsetzungen zulässig sind.

4.2 Für die Teilbaugebiete GE e 4 und GE e 11 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass nach Ablauf der befristeten Baugenehmigung des Herstellerverkaufs „Esprit Outlet" zum 31.12.2011 künftig lediglich Nutzungen gemäß den Ziffern 1.1 bis 2.3 der textlichen Festsetzungen zulässig sind. Ausnahmsweise kann die befristete Verlängerung der Baugenehmigung bis zum 31.12.2012 bzw. bei Bedarf und einer weiteren Verlängerung der Baugenehmigung durch die Bezirksregierung um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2013 je nach dem Voranschreiten der Baumaßnahme in Ratingen - Ost zugelassen werden, sofern die gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 vorgeschriebene Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt ist und von dort keine Bedenken bestehen.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 sind, außer den in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

6.1 Höhe baulicher Anlagen:
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der überbaubaren Fläche.

6.2 Ausnahme von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen:
Im Einzelfall können Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z.B. Aufzugs- und Klimaanlagen) zugelassen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen können hierfür um bis zu maximal 1,5 m überschritten werden. Im Bereich der 110 KV - Bahnstromleitung mit ihren 19 m breiten beidseitigen Schutzstreifen ist in jedem Fall vor Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe die Stellungnahme der DB-Energie GmbH, Köln einzuholen.

7. Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 ist eine abweichende Bauweise wie folgt zulässig: Es sind Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge zulässig.

8. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 3 BauNVO

Im Teilbaugebiet GE e 4 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbepylon zulässig. Ein Abstand von 20 m von der Einmündung der Straße „Holterkamp" ist aus Verkehrssicherheitsgründen zu berücksichtigen.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutzanlagen an Gebäuden:
Für alle Gebäudefronten einschließlich der Dachflächen ist mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von RWres = 40 dB(A) erforderlich.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

10.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um den artenschutzrechtlichen Bestimmungen genüge zu leisten und um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, darf eine Baufeldräumung, dies gilt auch für die im Plangebiet vorhandene Altlastenverdachtsfläche, nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März durchgeführt werden. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

10.2 Pflanzgebot

10.2.1 In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 - GE e 11 sind fensterlose Außenwände mit mehr als 10,0 m Breite mit Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu oder ähnlichem) dauerhaft zu begrünen.

10.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen dauerhaft zu bepflanzen. Der Mindeststammumfang bei Bäumen muss 20 bis 25 cm betragen.

10.2.3 Zur Begründung der Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auf den überdachten Stellplatzflächen je angefangene 12 PKW - Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm oder Solitäre 4 x verpflanzt, Höhe 300 bis 350 cm zu pflanzen.

10.2.4 Entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 1216 und 1509 sind folgende Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Flurstück 1216: Eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Die Breite des Pflanzstreifens muss mindestens 2,5 m betragen.
Flurstück 1509: Eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Die Breite des Pflanzstreifens muss mindestens 5,0 m, die Höhe der Hecke mindestens 2,5 m betragen.

11. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

11.1 Dachgestaltung:
Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen müssen mindestens 1,5 m von der Außenkante des Daches zurückversetzt und eingehaust werden.

11.2 Einfriedung:

11.2.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlich transparenter Bauweise in einer Höhe von maximal 2,0 m über OK Gelände zulässig.

11.2.2 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind eventuelle Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

11.3 Werbeanlagen:

11.3.1 An den Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Proportion, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gesamtmerkmale der Gebäude einfügen.

11.3.2 Werbeanlagen haben sich dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen.

Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von
- 1,0 m bei Gebäuden bis 15,0 m Höhe,
- 2,0 m bei Gebäuden höher als 15,0 m
zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets die angegebenen Höhen um 0,50 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 10,0 m nicht überschreiten.

11.3.3 Werbeanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

11.3.4 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den nur dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

11.3.5 Im Teilbaugebiet GE e 4 ist ein Werbepylon in einer Höhe von maximal 25 m über OK Erschließungsstraße auf einer Grundfläche von max. 5 x 5 m zulässig.

Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone **B 67 dB (A)** d.h.innerhalb des Tagesschutzgebietes, des Nachtschutzgebietes, des erweiterten Nachtschutzgebietes und des Lärmschutzbereiches der aktuellen Betriebsgenehmigung des Verkehrsflughafens Düsseldorf und unterhalb des An- und Abflugsektors 24 R, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt **73,00 m ü. NN** bei Radius = 6000 m.

2. Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth, und Wittlaer Werth der Stadtwerke Duisburg. Die Festlegung der SG - VO vom 24. Dezember 1987 sind zu beachten. Zur Einschränkung des Gewerbes auf Wasserschutzzonenverträgliche Betriebsarten sind neben dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren beim Landrat des Kreises Mettmann, Untere Wasserbehörde, Genehmigungen nach den jeweils gültigen Wasserschutzzonenverordnungen einzuholen. Insbesondere wird auf die Verbots- und Genehmigungstatbestände aus der Schutzgebietsverordnung § 3 Abs. 1 und 2 hingewiesen.

3. Innerhalb der 20 m -Zone der Kreisstraße K 2, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden gemäß § 25 StrWGNW).

4. **Ferngasleitungen**: Nicht zulässig sind außerhalb des Schutzstreifens : die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

5. 110 KV- Hochspannungsleitung: Bezüglich der 110 KV **Hochspannungsleitung,** ist eine Stellungnahme von der DB Energieversorgung, Niederlassung Köln, Schwarzer Weg 100, in 51149 Köln, Tel.: 0221 / 141-4700 einzuholen. Regressansprüche, die sich aus dem Vorhandensein oder dem Betrieb der Eisenbahn ergeben oder ergeben könnten, werden nicht anerkannt.

6. Die im Verzeichnis der Altablagerungen eingetragene Auffüllung auf dem Grundstück Holterkamp 13 ist ins Altlastenkataster des Kreises Mettmann überführt worden. Sie ist unter der Nummer 5787 / 1 Ra mit der Bezeichnung " Altlagerung Holterkamp " als Altlastenverdachtsfläche der Klasse 2 (keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlicher Nutzung) eingetragen.

Hinweise:

Zu diesem Bebauungsplan gehört:

1. eine Begründung
2. die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste"), Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen, Stadt + Handel 2008 / Fortschreibung 2010
3. die DIN 4150 Teil 2
4. die DIN 45691, Geräuschkontingentierung Dezember 2006
5. ein Schallgutachten zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 zum Bebauungsplan T 178, 3. Änderung, Ingenieurbüro Krause - Tanaka, Juni 2010
6. eine Altlastenuntersuchung der Bodenmiete Holterkamp 13, Ingenieurbüro H. Siedeck, April 2011
7. eine Altlastenuntersuchung des Lagerplatzes mit Sägeschuppen, Holterkamp 13, Ingenieurbüro H. Siedeck, Juni 2011
8. 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 tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit , gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein - Westfalen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, unmittelbar zu melden.
9. Vor Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) 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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
10. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
*11. Die DIN - Vorschriften DIN 4150 Teil 2 und DIN 45691 können ab sofort während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Rathausgebäude 2, 1. Etage, Raum 110, Minoritenstraße 3 40878 Ratingen eingesehen werden.

Dienststunden:

Montag - Mittwoch	von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstags	von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr

Bl.950/650

Entwurf

Ratingen, Mai 2011
Bearbeitet: Krägeloh / Dannhäuser

SIEGEL

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister — gez. Pesch (Pesch) i.V.1. Beigeordneter — gez.Hölzle (Hölzle) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte vom Februar 2010 und eines Feldvergleichs.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.

Ratingen, den 18.10.2011 SIEGEL

gez.Störy (Störy) Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 02.09.2008 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens T 178 3. Änderung gemäß § 13a beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 23.10.2008 im Amtsblatt Nr. 21 / 2008 der Stadt Ratingen

SIEGEL

Ratingen, den 17.10.2011

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes **T 178, 3. Änd.** nach § 13a i.V. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.12.2009 im Amtsblatt Nr. 21 / 2009 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 11.01.2010 bis einschließlich 12.02.2010 öffentlich ausgelegen.

SIEGEL

Ratingen, den 17.10.2011

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung

Aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen wurde anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 (2) BauGB durchgeführt.
Der geänderte Bebauungsplanentwurf* mit der geänderten Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.2012 zur Stellungnahme vorgelegt.
*einschließlich der in blau eingetragenen Änderungen

Ratingen, den

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

SIEGEL

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 22.11.2011 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2011 im Amtsblatt Nr. 24/2011der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 19.12.2011bis einschließlich 31.01.2012 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

SIEGEL

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 03.07.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW* als Satzung beschlossen.
*einschließlich der in blau eingetragenen Änderungen

SIEGEL

Ratingen, den 04.07.2012 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

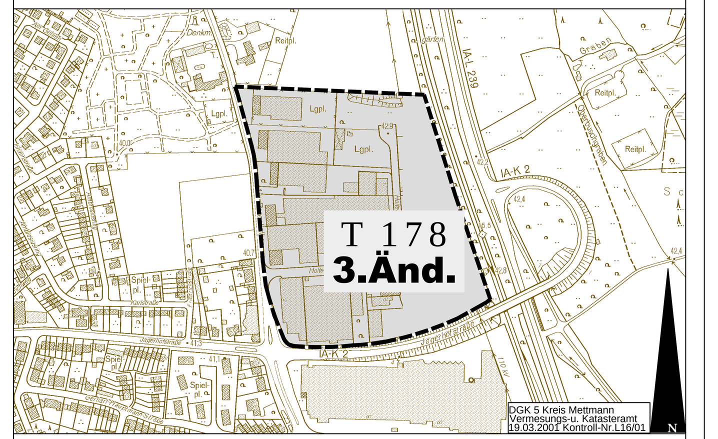
Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 05.07.2012 im Amtsblatt Nr.15/2012 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

SIEGEL

Ratingen, den 06.07.2012 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Übersichtskarte M 1: 5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung 61.12

Bebauungsplan
T 178, 3.Änderung
" Am Rosenkothen / Holterkamp / Jägerhofstraße"

Gemarkung: Ratingen — Flur: 47