Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan T 178, 3. Änderung

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) / m ²	L (EK),N dB(A) / m ²
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 geometrischen Ortsvektors für die 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

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

(PC-Hardware und -Software)		peripheren Einheiten und Software
Elektronikkleingeräte	Aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich 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 Korbwaren (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 Büro Zwecke)
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 Unterhaltungselektronik 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/	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Kunstgegenstände	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (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 Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren 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.

10.2.3 Zur Begrünung der Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auf den nicht 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 muss 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 Lärmschutzbereichs 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 „Altablagerung 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, Endericher 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 bis Mittwoch	von 08.30 Uhr bis 16.00 Uhr,
Donnerstag	von 08.30 Uhr bis 18.00 Uhr,
Freitag	von 08.30 Uhr bis 13.00 Uhr.