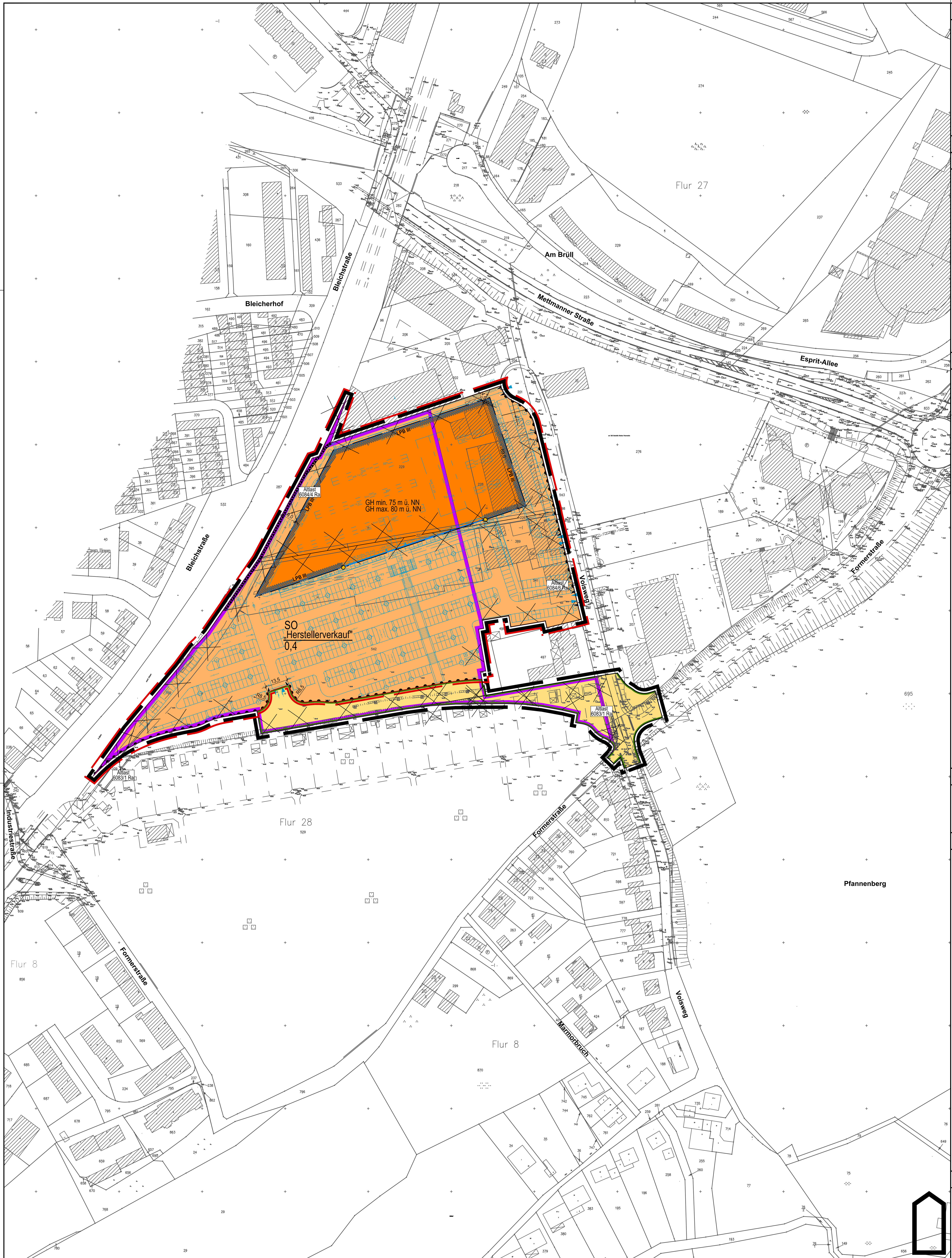


RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).**
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 Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)**
3. **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).**
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 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).**
5. **Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470) inklusive seiner Verordnungen (BImSchV).**

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Oberirdische Leitung Starkstrom
- Straßenbahngleis
- Oberirdische Leitung Strom — E
- Unterirdische Leitung Wasser — W Ø 1000
- " " Ferngas — F.G. Ø 400
- " " Wasserstoffgas — W.G. Ø 400
- " " Strom — E
- Abwasserkanal Schmutzwasserleitung
- " Regenwasserleitung
- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr. — III 12
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Geländehöhe — • 70.23
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke — 0.24
- Zaun
- Hecke
- Schieber — Wasser, Gas
- Fernsprechhäuschen
- Feuermelder
- Laterne
- Kabelkasten oberirdisch
- " unterirdisch
- Haltestelle
- Mast
- Einsteigeschacht
- Straßensenkkasten
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Bordstein Absenkung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche
SO SO — Sondergebiet

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
GH min. — Gebäudehöhe als Mindestmaß in Metern über Normalnull (NN)
GH max. — Gebäudehöhe als Maximalmaß in Metern über Normalnull (NN)

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzwand
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
LPB — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (s. Textliche Festsetzung Nr. 4.2)
Vorhaben- und Erschließungsplan (Architekturplanung, Stand 29.04.09)

HINWEISE

Eingriffsgebiet

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Ergänzender Hinweis

Die DIN-Vorschrift DIN 4109 kann während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Rathausgebäude 2, Raum 110, Minoritenstraße 3, 40878 Ratingen eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß §11 (3) BauNVO
Sondergebiet – SO "Herstellerverkauf"

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Herstellerverkauf" festgesetzt, in dem folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandel, wie unten beschrieben
- weitere Einrichtungen zum Betrieb eines Einzelhandelsbetriebes, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros
- Gastronomiebetriebe (kein Außer-Haus-Verkauf)

Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen:
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.999 qm wird die Verkaufsfläche für die nachfolgenden Sortimente begrenzt:

Bekleidung	max.	3.500 qm
Schuhe/ Lederwaren	max.	650 qm
Uhren/ Schmuck	max.	50 qm
HBT/ Bettwaren	max.	150 qm
GPK/ Haushaltswaren/ Einrichtungszubehör	max.	200 qm
Spielwaren	max.	75 qm
Drogerieartikel/ Parfümwaren	max.	75 qm
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	max.	75 qm
Lampen/ Leuchten	max.	75 qm
Teppiche/ Gardinen/ Deko/ Sicht- und Sonnenschutz	max.	139 qm
Optik	max.	10 qm

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ)
Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl GRZ* darf durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

für das Sondergebiet SO „Herstellerverkauf" bis 1,0 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO
Im Sondergebiet „Herstellerverkauf" ist außerhalb der überbaubaren Fläche ein Werbepylon zulässig.

4 Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1 Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand-/wall)

Sondergebiet „Herstellerverkauf"
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers eine Lärmschutzwand ggf. in Kombination mit einem Lärmschutzwall in einer Höhe von mind. 2,0 m zu errichten ist. Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der geplanten privaten Erschließung (Umfahrt/ Zufahrt Parkplatz).

Weiter wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ein Schalldämmmaß von 25 dB hat und dass die Wandflächen zur Bleichstraße einen Schallabsorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,8$ aufweisen.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand/-wall oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück des Sondergebietes errichtete Bebauung, Wand, Wall oder sonstige bauliche Anlagen ein gleichwertiger Lärmschutz für die Wohngebiete nordwestlich der Bleichstraße dauerhaft gewährleistet wird.

Von der festgesetzten Lage und Höhe der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die Wohngebiete nordwestlich der Bleichstraße dauerhaft gewährleistet wird.

4.2 Passiver Lärmschutz
Entsprechend den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Begrünung der Stellplätze
In dem Sondergebiet „Herstellerverkauf" sind auf geplanten nicht überdachten Stellplatzflächen je angefangenen 12 PKW-Stellplätzen mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm oder Solitäre 4 x verpflanzt, Höhe 300 bis 350 cm zu pflanzen.

Der Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel etc.) und Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost etc.) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6,0 qm nicht unterschreiten und ist als eine mit Rasen oder hierfür geeigneten Bodendeckern ausgebildete Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Im SO „Herstellerverkauf" sind Werbeanlagen nur am Gebäude und an einem Werbepylon zulässig. Dabei haben sich die Werbeanlagen am Gebäude diesem maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 2 m und einer Breite von 10 m zulässig.
- Im SO „Herstellerverkauf" ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbepylon in einer Höhe von max. 105 m über NN auf einer Grundfläche von max. 5 x 5 m zulässig.
- Sonstige Werbeanlagen sind als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.
- Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind unzulässig.

HINWEISE

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören:
   - eine Begründung einschl. Umweltbericht
   - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   - eine artenschutzrechtliche Bewertung
   - eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg", Gewerbelärmimmissionen, Peutz Consult, Düsseldorf, 05/2012
   - eine schalltechnische Untersuchung zum Neubau/ Ausbau der Formerstraße in Ratingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 05/2012
   - eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg", Berechnung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet, Peutz Consult, Düsseldorf, 05/2012
   - eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Ost 367, Werktag und Brückentag, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Köln, 05/2012
   - eine Verträglichkeitsanalyse zur Beurteilung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung eines Esprit Herstellerverkaufs in der Stadt Ratingen, Stadt + Handel 02/2009
   - eine Landesplanerische Einordnung der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Esprit Direktverkaufs in Ratingen, Stadt + Handel, Dortmund, 02/2009
   - ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Fortschreibung 2010, Stadt + Handel, 10/2011
2. 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 und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.
3. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
4. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind.
   Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
5. Im Plangebiet stellen die Stadtwerke Ratingen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung gesichert ist oder eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

VERFAHRENSLEISTE

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.1

Ratingen, den13.06.2012

SIEGEL

gez. Birkenkamp — Der Bürgermeister (Birkenkamp)
gez. Pesch — I. Beigeordneter (Pesch)
gez. Hölzle — Amtsleiter (Hölzle)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 19.05.2009).

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom ....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

SIEGEL

gez. Glunz
Ratingen, den 05.06.2012 .... (Vermessungsbüro)

Einleitung

Der Rat der Stadt hat am.................. gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am .... im Amtsblatt Nr. 17/2008 der Stadt Ratingen.

Siegel

Ratingen, den .... Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 02.10.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 19/2008 bekannt gemacht worden.

Der Anhörungstermin fand am 23.10.2008 statt.

Siegel

Ratingen, den .... Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat am.................. die öffentliche Auslegung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Siegel

Ratingen, den .... Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund des Urteils des OVG Münster vom 04.05.2012 am12.06.2012 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am14.06.2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit geänderter Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 22.06.2012 bis einschließlich 23.07.2012 öffentlich ausgelegen.

SIEGEL

gez. Birkenkamp
Ratingen, den26.07.2012 Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen.
Der geänderte vorhabenbezogene Planentwurf mit geänderter Begründung einschließlich dem Umweltbericht wurde den betroffenen Bürgern und berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom .... zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den .... Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 18.09.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

SIEGEL

gez. Birkenkamp
Ratingen, den 19.09.2012 Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung am 20.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rückwirkend zum 25.02.2010 in Kraft gesetzt.

SIEGEL

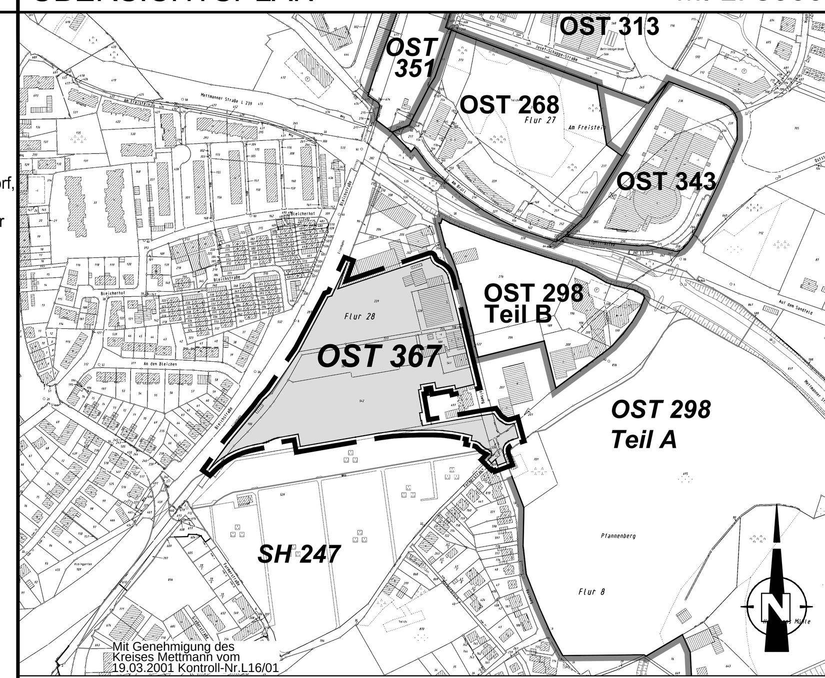
gez. Birkenkamp
Ratingen, den21.09.2012 Der Bürgermeister (Birkenkamp)

Betreuung: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1
Frau Löhr

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 01.06.2012

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung/ 61.12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Ost 367 „Voisweg"

- 3. Urkunde zur erneuten öffentlichen Auslegung -

Gemarkung: Ratingen	Flur: 8,27,28
0 10 20 30 m	Stand: 01.06.2012
Maßstab 1: 1000	Plangrundlage: Flurkarte

M 1:1000 > bxh = 116 x 77,7 cm