



Zeichenerklärung

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

Planung

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

WA Allgemeine Wohngebiete

WA III Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Baulinien geschlossene Bebauung

0,4 (1,2) 9

Anzahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl (GFZ) Firsthöhe, max. 0. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- MF** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung MF Mischfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

- Öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung: Parkanlage**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Erläuterung zu den textlichen Festsetzungen
(betr. Höhenbeschränkung)



***LBP III * Lärmpegelbereich III-V**

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509).
- 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509).
- 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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).

Textliche Festsetzungen

Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Vergnügungsstätten als Unterart der gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Gestaltung baulicher Anlagen Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Dachlandschaft
Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dabei ist von den Außenflächen der Gebäudeabschlusswand jeweils ein Mindestabstand von 1,50 zu nächsten Dachaufbau/Dacheinschnitt einzuhalten. Zwischen den Dachaufbauten/Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwei oder mehrere übereinander angeordnete Gaubereihen sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Dabei ist von den Außenflächen der Gebäudeabschlusswand jeweils ein Mindestabstand von 1,50 zu nächsten Dachflächenfenster einzuhalten. Zwischen den Dachflächenfenstern ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Dachaustritte sind zur Bechemer Straße und zum Europaring hin nicht zulässig.

Es sind nur Satteldächer mit ausgebildetem First und einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.

Höhenbeschränkung
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt. Zur Bemessung des Drempels siehe Skizze in der Legende.

Sockel sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m erlaubt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Baufläche.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 und 21a BauNVO
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Tiefgaragen sind dabei unterhalb der Geländeoberfläche, gewachsenen Boden zu errichten.

Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

***Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgendes Schallschutzniveau aufweisen.

Baugebiet Nr.	Lärmpegelbereich (A)	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB (A)	Erforderl. R _w res Außenbauteil in dB (A)
Bechemer-Straße	III	61-65	35
Europaring	V	71-75	45

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Hinweise

*** Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdatbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren 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.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archaische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kellergeschosse und/oder Tiefgaragen sind als „weiße Wanne“ (Abdichtung gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser) auszubilden. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, das im Rahmen einer Wasserhaltung abgeleitet werden muss. Die Wasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann.

***Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgendes Schallschutzniveau gemäß DIN 4109 aufweisen

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB (A)	Erforderl. R _w res Außenbauteil in dB (A)
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

In den Bereichen mit Lärmpegel IV und V sind aufgrund der vorherrschenden Lärmwerte in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schallschützende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

*** Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung
- die DIN 4109 und die DIN 18005

Die DIN 4109 und die DIN 18005 können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Rathausgebäude 2, Raum 110, Minoritenstraße 3, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Entwurf		Geometrische Eindeutigkeit	
Ratingen, Januar 2012 Bearbeitet: Lohr / Darmhäuser		Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Flurkarte Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.	
SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Pesch (Pesch) I.V.1. Beigeordneter	gez. Hölde (Hölde) Amtsleiter	Ratingen, den 22.03.2013 gez Story (Story) Städt. Obervermessungsrat
Aufstellung		Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Rat der Stadt hat am 26.05.2009 gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.		Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden.	
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.06.2009 im Amtsblatt Nr. 08/ 2009 der Stadt Ratingen.		Die Unterrichtung fand am statt.	
SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL
Ratingen, den 27.03.2012	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den	(Birkenkamp) Bürgermeister
Auslegung		Erneute Auslegung	
Der Rat der Stadt hat am 20.03.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2012 im Amtsblatt Nr.06/2012 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 10.04.2012 bis 25.04.2012 einschließlich öffentlich ausliegen.		Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2012 bis 25.04.2012 einschließlich im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom öffentlich ausliegen.	
SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL
Ratingen, den 19.03.2012	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den	(Birkenkamp) Bürgermeister
Vereinfachtes Verfahren		Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.11.2012 zur Stellungnahme vorgelegt.		Der Rat der Stadt hat am 19.02.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW, einschließlich der in blau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen, als Satzung beschlossen.	
SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL
Ratingen, den 19.03.2013	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den 19.03.2013	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
Inkrafttreten			
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 15.04.2013 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.09/2013 bekannt gemacht worden.			
SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL	SIEGEL
Ratingen, den 22.04.2013	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister		

Übersichtskarte M 1: 5000



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung 61.12

Bebauungsplan
M 317 Teil A, 1.Änderung
"Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße / Europaring / Schützenstraße"