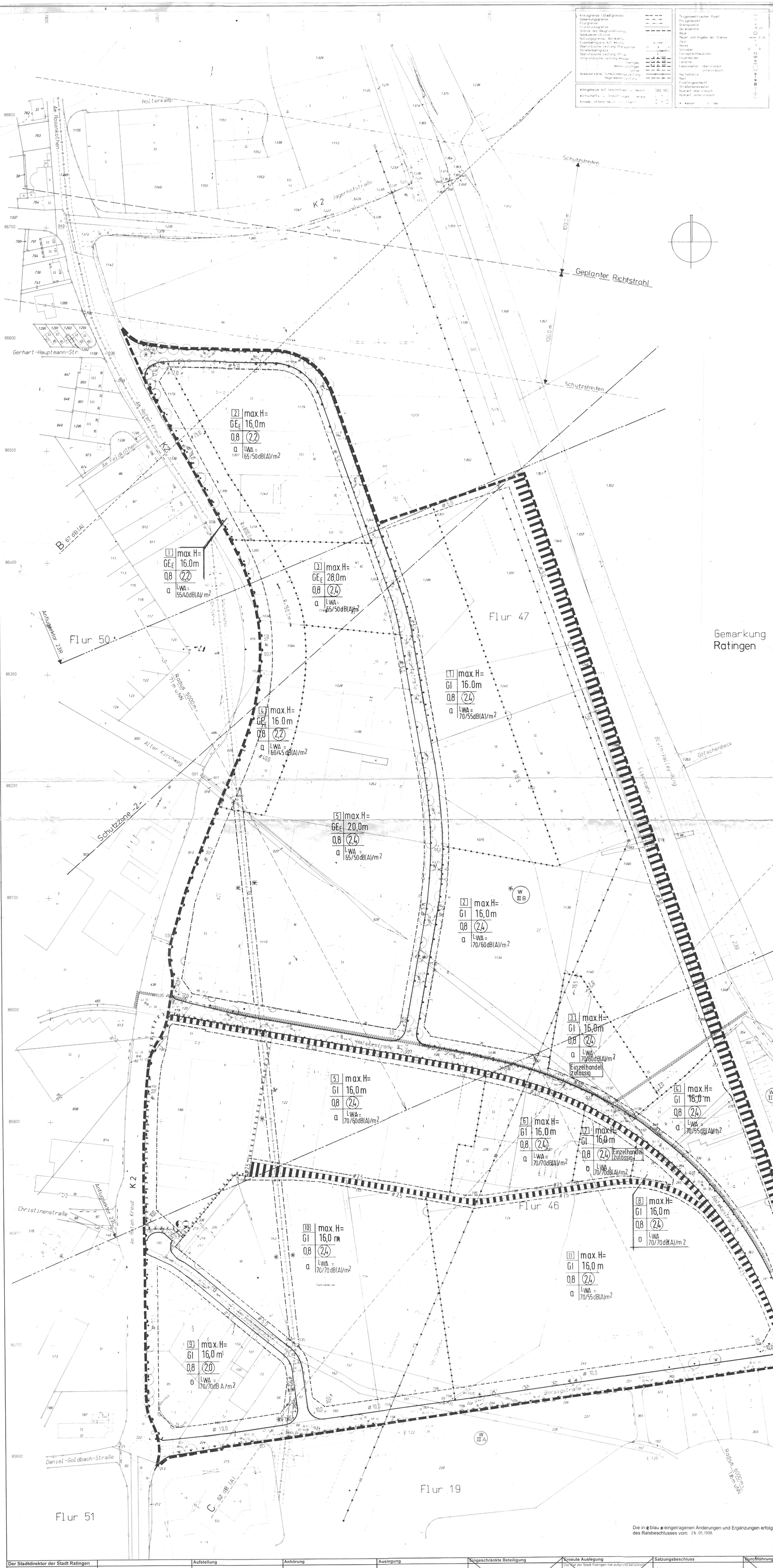


Zeichnerische Festsetzungen

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

GEE — Gewerbegebiet mit besonderer Einschränkung (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 1.)

GI — Industriegebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z.B. **2,2** — Geschoßflächenzahl

z.B. **0,8** — Grundflächenzahl

max. H — maximale Gebäudehöhe über Oberkante Erschließungsstraße (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 5.)

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

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 6.)

Baugrenze

Vekehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Gas

Planung, Nutzungsregelung, 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 BauGB)

Erhalten von Bäumen (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 7.3.)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Planeintragungen

z.B. **8** — Teilgebiets- Nr.

L_{WA} z.B. **65/55 dB(A)** — Flächenbezogener Schallleistungspegel Tag / Nachtwert gemessen in dB(A)/m²

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Wasserschutzzone W III A/W III B

110 kV Freileitung mit 42 m bis 46 m Schutzstreifen und bedingter Bebaubarkeit

Gasfernleitungen Nr. 2 und Nr. 2/61 einschließlich Begleitkabel und 8,0 m Schutzstreifen der Ruhrgas AG

C 62 dB(A) — Larmschutzzone gemäß Landesentwicklungsplan IV, Zone C

B 67 dB(A) — Larmschutzzone gemäß Landesentwicklungsplan IV, Zone B

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

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 Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232).

5. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. S. 622).

Textliche Festsetzungen

1 **Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**

1.1 In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des GE-Gebiets gemäß § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreitet.

Gewerbeflächen	L_{WA} in dB(A)/qm Tag/Nacht
Teilgebiet GE1 Teilgebiet GE2, GE3 und GE5	55/40
Teilgebiet GE4	65/50
	60/45

1.1.1 In den Gewerbegebieten dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden.

1.1.2 Des gleichen 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.

1.1.3 Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von Nebenanlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich im Sinne der o.g. Gesetze und sonst zulässigen Vorhaben handelt oder diese der eigenbetrieblichen Energieversorgung dienen.

1.2 In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des GI-Gebietes gemäß § 9 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreitet.

Industriegebietsflächen	L_{WA} in dB(A)/qm Tag/Nacht
Teilgebiet GI1, GI4 und GI11	70/55
Teilgebiet GI2, GI3 und GI5	70/60
Teilgebiet GI6, GI7 GI8, GI9 und GI10	70/70

2 **Ausschluß bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

2.1 Gewerbegebiete (GE1 bis GE5)

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies

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

2.2 Die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO und in den Industriegebieten nach § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeughandels mit den üblichen Zusatzsortimenten wie Reifen und Ersatzteile sowie kioskähnliche Verkaufsstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe in den Industriegebieten GI3 und GI7. Ausgeschlossen von dieser Ausnahme sind die folgenden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
2. Kunst/Antiquitäten,
3. Baby-/Kinderartikel,
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
5. Unterhaltungselektronik, Computer,
6. Foto/Optik,
7. Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
8. Musikalienhandel,
9. Uhren/Schmuck,
10. Spielwaren, Sportartikel,
11. Lebensmittel, Getränke,
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
13. Teppiche (ohne Teppichboden),
14. Blumen,
15. Campingartikel,
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel»

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

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Aufgrund dessen, daß die geplante und bestehende Bebauung in den Fluglärmschutzzonen C 62 und B 67 liegt, ist für alle Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämmaß von Rw res = 40 dB(A) erforderlich.

4 **Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO**

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und in den Industriegebieten GI1 bis GI11 sind außer den in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5. **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und in den Industriegebieten GI1 bis GI11 können im Einzelfall von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z.B. Aufzugs- und Klimaanlagen) zugelassen werden.

6 **Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den gegliederten Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und den Industriegebieten GI1 bis GI6 und GI10 bis GI11 ist eine abweichende Bauweise (a) wie folgt zulässig:

Es sind Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrenzen zulässig.

7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB**

7.1 In den gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten (GE1 bis GE5 und GI1 bis GI11) sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu oder ähnlichem) dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Fassadenbegrünung sind bei Schaffung mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Grundstück zulässig.

7.2 Zur optimalen Verschattung ist auf Stellplatzflächen in den gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten (GE1 bis GE5 und GI1 bis GI11) mindestens je angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe in einem Pflanzbeet bzw. Baumscheibe von mindestens 4 qm unversiegelter Fläche zu pflanzen.

7.3 Straßenbäume der Erschließungsstraßen sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

8 **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**

8.1 Einfriedungen in den gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten (GE1 bis GE5 und GI1 bis GI11)

8.1.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlicher transparenter Bauweise in einer Höhe von maximal 2 m über Oberkante Gelände zulässig.

8.1.2 Einfriedungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind, eventuelle Erschließungen auf die Grenze zu errichten.

8.2 Werbeanlagen in den gegliederten Gewerbegebieten (GE1 bis GE5) und Industriegebieten (GI1 bis GI11)

8.2.1 In den genannten Teilgebieten sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.

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

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

Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei 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 vom 11.03.1980) dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Collmantstraße 14 - 16 in Bonn, unmittelbar zu melden.

3. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG in den Sektoren 23 R und 23 L der Start- und Landebahn 05/23 R und 05/23 L, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt 71,0 m ü NN bei Radius = 5000 m und 136 m ü NN bei Radius = 6000 m.

*4. Das gesamte Plangebiet liegt in den Wasserschutzzonen III A und III B der Wasserwerke Ratingen und Bockum. Zur Einschränkung des Gewerbes auf wasserschutzzonenverträgliche Betriebsarten sind neben den baurechtlichen Genehmigungsverfahren Genehmigungen nach den jeweils gültigen Wasserschutzzonenverordnungen beim Oberkreisdirektor Mettmann - Untere Wasserbehörde - einzuholen. *

*5. Ferngasleitungen *

Nicht zulässig sind innerhalb 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.

*6. 110 KV-Hochspannungsleitung *

Bezüglich der 110 KV-Hochspannungsleitung ist eine Stellungsnahme von der DB Energieversorgung, Niederlassung Köln, z. H. Herrn Wahlen, 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.

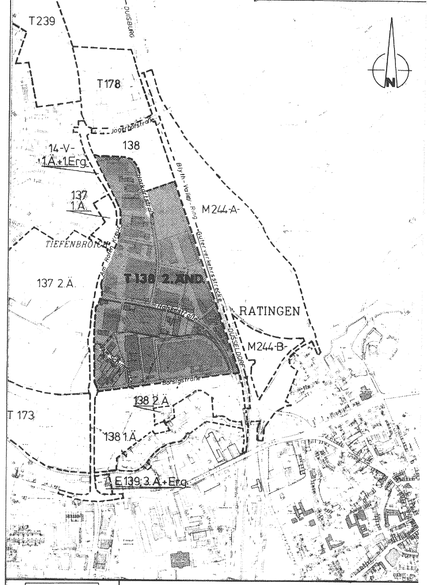
Die in * blau * eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom: 26.05.1998.

T 138 2. Änderung
Am Roten Kreuz / Borsigstraße / Halskestraß
(Gewerbegebiet Schimmershof)

Übersichtsplan M.- 1:10

Räumlicher Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich d. B.-Planes **T 138 2. Änderung**
Umgrenzung benachbarter Bebauungspläne



Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen		Aufstellung	Anhörung	Auslegung	Eingeschränkte Beteiligung	Erneute Auslegung	Satzungsbeschluss	Durchführung des Anzeigeverfahrens	Beitritt zu den Auflagen	Inkrafttreten
Entwurf: Planungsamt / 61.3	Die Vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte, sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand von Juli 1997.	Der Rat der Stadt Ratingen hat am **24.02.1987** gem. §2(1)BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Ratingen vom **11.02.1987** nach § 3(1) BauGB durchzuführende Anhörung erfolgte vom **23.02.1987** bis einschliesslich **09.03.1987**.	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 25.11.'97 die öffentl. Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung nach §3 (2) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Bedenken u. Anregungen am die erneute eingeschränkte Beteiligung nach §3 (3) 2 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den Beteiligten im Sinne von §3 (3) 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Bedenken u. Anregungen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach §3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 26.05.'98 den Bebauungsplan **T 138 2. Änderung** und die Begründung in der Fassung vom 25.03.1998 gemäß 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB vorgelegen. (heutige Verfügung Az.: 35.2 - 12.21/ (Ratingen, Bebauungsplan Nr. **T 138 2. Änderung**)	Der Rat der Stadt Ratingen ist den in der Verfügung der Bezirksregierung vom enthaltenen Maßgaben / Auflagen am beigetreten. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde entsprechend geändert.	**Gemäß § 12 BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes, die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung am 18.06.'98 im Amtsbla der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.**
Ratingen, den 15.09.1997 Bearbeitet: Krägeloh / Weger	Sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanzVO vom 18.12.90.	Ratingen, den 02.12.1997 Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER	Ratingen, den 02.12.1997 Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER	Ratingen, den Der Stadtdirektor (Fischer)	Ratingen, den Der Stadtdirektor (Fischer)	Ratingen, den Der Stadtdirektor (Fischer)	Ratingen, den 29.06.1998 Der Bürgermeister GEZ. DIEDRICH (Diedrich)	Düsseldorf, den Die Bezirksregierung (im Auftrag)	Ratingen, den Der Bürgermeister (Diedrich)	**Ratingen, den 29.05.1998** **Der Stadtdirektor** GEZ. FISCHER **(Fischer)**
Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter GEZ. FISCHER GEZ. JUSSEN GEZ. ARING	Vermessungsrätin z.A. GEZ. DR. HUCKELHEIM									

Stadt Ratingen
Planungsamt / 61.

Bebauungsplan T 138 2. Änderung

Am Roten Kreuz / Borsigstr. / Halskestr
(Gewerbegebiet Schimmershof)

Gemarkung : Ratingen	Flur : 19, 46, 47	Geplant: Krägeloh
0 20 40 60m	Stand: 15.09.1997	Gezeichnet: Weger
Maßstab 1 : 1000	Geändert:	Plangrundlage: Vermessungsar