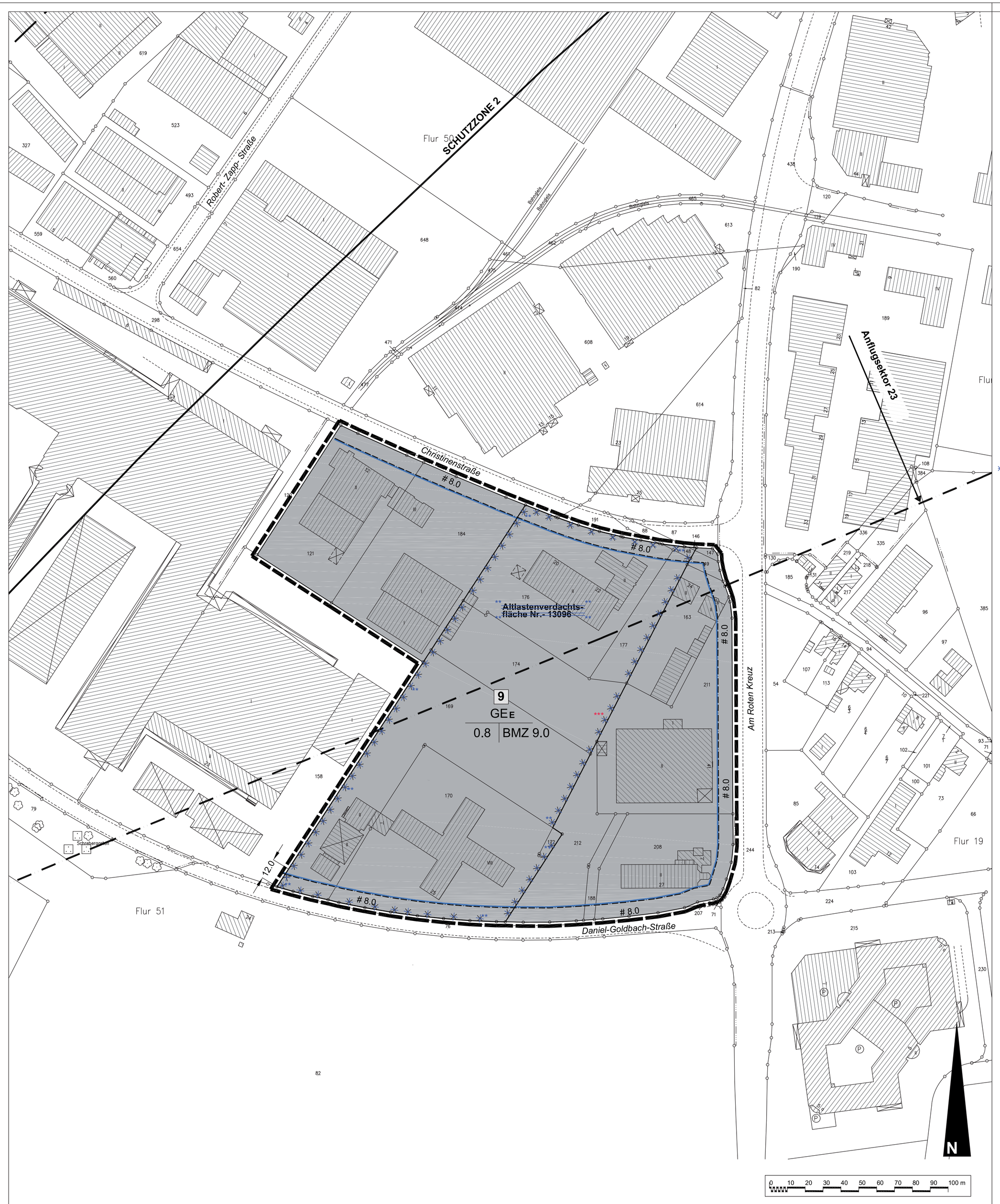


Zeichenerklärung :

Vermessungsgrundlagen :

- Flurgrenze
- z.B. 189 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grenzpunkte
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Baum

Planung :

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

- GEE — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0.8 — Grundflächenzahl
- z.B.BMZ 0,9 — Baumassenzahl

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

- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ~~Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, oder für die ein Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind~~
- 9 — Teilgebietsnummer
- Anflugsektor 23L / 23
- Schutzzone 2 gem. Fluglärmgesetz

Die in **Blau** eingetragenen Änderungen erfolgten durch Beschluss des Rates vom 23.02.2010.

Ratingen, den 26.02.2010

Die in ***Rot*** eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 08.03.2010 bis 12.04.2010 .

Ratingen, den 28.06.2010

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.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 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

1.1. Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 unter der laufenden Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind wie folgt festgesetzt :

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 9 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV entsprechend der Abstandsliste 2007, mit dem erforderlichen Mindestabstand zu Wohngebieten von 400 m, unzulässig.

1.2 Ausnahmen von der Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete nach Abstandsliste gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Im Einzelfall können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 9 ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklassen entsprechend der Abstandsliste 2007- höheres Abstandserfordernis - zulässig sein, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

2. Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 9 sind nachstehende Betriebe unzulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3. Erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

Der vorhandene KFZ- Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück 211 in der Flur 51 der Gemarkung Ratingen ist ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht den unter Punkt 2 aufgeführten Nutzungen zuzuordnen sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1.1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bis zur Höhe der jeweiligen Traufe bzw. Oberkante Attika zulässig.

1.2 An den zur öffentlichen Verkehrsflächen hin sichtbaren Gebäudefronten ist je Unternehmen eine Werbeanlage zulässig.

1.3 Die zulässige Breite der Werbeanlage ist auf maximal 10 m begrenzt.

1.4 Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1 m bei bis zu 15 m hohen Gebäuden und 2 m bei Gebäuden die höher als 15 m sind, zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets diese Höhen um 0,5 m überschreiten.

1.5 Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückseinfahrt zulässig.

1.6 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedigungen sind nur als Hecke aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen zulässig.

2.2 Sofern aus Lärmschutzgründen Lärmschutzwände bzw. -mauern erforderlich sind, sind diese ausnahmsweise zulässig. Diese sind zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Das Plangebiet liegt gemäß §12 LuftVG im Bereich der Anflugsektoren 23 und 23 L, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 58 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN.
2. Der Planbereich liegt innerhalb der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV.
3. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit der Darlegung der städtebaulichen Aspekte und einem Umweltbericht und die Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 und
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 Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, unmittelbar zu melden.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
4. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. 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.
5. Löschwasser als Objektschutz ist von Seiten der Stadtwerke nicht bereitgestellt. Der Nachweis der Versorgungssicherung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
6. ~~Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren innerhalb der Altlastverdachtsfläche ist die Untere Bodenschutzbehörde~~ Untere Bodenschutzbehörde des Kreises zu beteiligen.

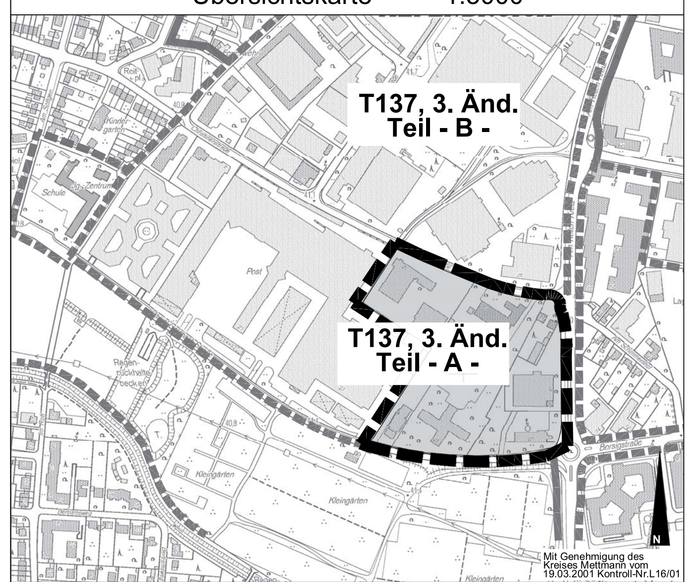
SIEGEL

In baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die die Fläche des Altstandortes (Gemarkung Ratingen, Flur 51, Flurstücke 148, 169, 170, 172, 174, 176, 177 und 212) betreffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

SIEGEL

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen	Geometrische Eindeutigkeit
Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung / 61.12 Ratingen, Juni 2009 Bearbeitet: P. Hart /G. Weger Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter SIEGEL gez. Birkenkamp gez. Dr. Netzel gez. Hölzle (Birkenkamp) (Dr. Ulf- R. Netzel) (Hölzle)	Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches enstanden. (Stand Mai 2007) Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990. Ratingen, den 23.06.2009 städt.Obervermessungsrat SIEGEL gez. Störy (Störy)
Aufstellung	**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Rat der Stadt hat am 07.11. 2006 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **T 137, 3. Änderung** beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.11.2006 SIEGEL Der Bürgermeister gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Unterrichtung der Öffentlich nach §3 (1) BauGB ist am 07.08.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung fand am 20.08.2008 statt. Ratingen, den 23.06.2009 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)
Auslegung	**Eingeschränkte Beteiligung**
Der Rat der Stadt hat am 30.06.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27.07.2009 bis einschließlich 28.08.2009 öffentlich ausgelegen. Ratingen, den 01.09.2009 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am .....anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom.....zur Stellungnahme vorgelegt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)
Vereinfachte Änderung	**Erneute Auslegung**
Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom.....bis.....eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 23.02.2010 die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplan- entwurfes mit Begründung nach § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.02.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 08.03.2010 bis einschließlich 12.04.2010 öffentlich ausgelegen. Ratingen, den 14.07.2010 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)
Satzungsbeschluß	**Inkrafttreten**
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 13.97.2010 den Bebauungsplan **T137,3.Änd.-Teil A-** gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW vx als Satzung beschlossen. vx einschließlich der in "BLAU" und "ROT" eingetragenen Änderungen und Ergänzungen Ratingen, den 14.07.2010 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 22.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 23.07.2010 Der Bürgermeister SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)

Übersichtskarte 1:5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

T 137, 3. Änderung, Teil - A -

Christinenstr./ Am Roten Kreuz/ Daniel-Goldbach-Str.

Gemarkung: Ratingen
Flur: 50, 51