

Zeichenerklärung

	Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.
	Gemarkungsgrenze		Wirtschafts- u. Industriebeb.
	Flurgrenze		Arkade, offene Halle, Durchfahrt
	Flurstücksgrenze		Trigonometrischer Punkt
	Grenze des Baugrundstückes		Polygonpunkt
	Nutzungsgrenze, Bordante		Grenzpunkte
	Eisenbahngleis mit Weiche		Geländehöhe
	Oberirdische Leitung Starkstrom		Baum
	Oberirdische Leitung Strom		Mauer und Angabe der Stärke
	Unterirdische Leitung Wasser		Zaun
	Ferngas		Hecke
	Wasserstoffgas		
	Strom		

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 68).
- 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).

Planung



Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 34 Abs. 3 BauGB**
 - Im Plangebiet sind folgende Nutzungen generell unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der „Ratinger Liste“.

Ausgenommen hiervon sind:

 - Kioske und kioskhähnliche Verkaufsstellen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m²
 - Verkaufsstellen von nicht störenden Handwerksbetrieben wenn die Verkaufs- und / oder Ausstellungsfläche dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, die Grenze der Großfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
 - Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Samen (Nr. 52.49.1 nach WZ 2003 der „Ratinger Liste“)

Im Einzelfall muss durch den Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeübt werden.
- Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der „Ratinger Liste“, sofern keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu befürchten sind.

Ratinger Liste mit Zentrenrelevanz

Tabelle: Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“)

Kennzeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektronikkleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten und elektrischen Erzeugnissen (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 Bedarfartikeln für den Garten, Möbeln und Gartengeräten für Garten und Camping, Koffern, Gas- und Öfen)
Kindervagnen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nur: Kindervagnen)
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 Kleb- und Bastbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Fachhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)
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 Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (darunter nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallen und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Fachhandel anderweitig nicht genannt (darunter nur: Einzelhandel mit Handfeuerwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel, Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände)	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln 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 Sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitel, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.31.0	Apotheken
Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anrichtemitteln, Bau- und Heimwerkertbedarf (darunter nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nur: Kohle-, Gas- und Öfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (darunter nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrischen Erzeugnissen (darunter nur: anderweitig nicht genannte elektrische Erzeugnisse)
-------------------------------------	--	--

Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darunter nur: Elektrogeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nur: Bedarfartikel und Gartengeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (darunter nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Leuchten/Lampen	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen- und -zubehör
Möbel	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6 und aus 52.41.1	Sonstiger Fachhandel (darunter nur: Einzelhandel mit Blümmöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (darunter nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kaiserswerth und Wittlar - Werth der Stadtwerke Duisburg. Die Festlegung der Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten. Neben dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die wasserrechtliche Genehmigung beim Landrat des Kreises Mettmann, Untere Wasserbehörde einzuholen.
- Ziviler Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zulassungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt 73,00 m o. NN bei Radius = 6000 m.
- Lärmschutzzone

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV in der Lärmschutzzone B mit 67 dB (A) des Flughafens Düsseldorf (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm)
- Ferriellungen

Im Straßenraum der Straße „Am Rosenkothen“, außerhalb des Geltungsbereiches des T 371 befindet sich die Trasse der Ferngasleitung Nr. 2 mit Lichtwellenleiterkabel und mit Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens ist folgendes unzulässig:
Die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel, über oder neben der Ferngasleitung. Die Einleitung aggressiver Abwässer sowie Einwirkungen, die die Leitung beeinträchtigen können.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört:
- eine Begründung
 - die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen, Stadt + Handel 2008, Fortschreibung 2010.
 - Bodendenkmalpflege

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausfindenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse bierischen oder pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit gemäß dem 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, unmitelbar zu melden.
 - Vor der Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) 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.
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratigen, September 2011 Bearbeitet: Krügel / Dannhäuser	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Flurkarte und eines Flurvergleiches. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.
SIEGEL	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Pesch (Höfle) (Höfle) Amtleiter
Ratigen, den 12.10.2011	gez. Störy (Störy) Stadt Obervermessungsrat

Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Rat der Stadt hat am 15.12.2009 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 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.12.2009 im Amtsblatt Nr. 21 / 2009 der Stadt Ratingen.	Die Unterrichtung fand am statt.
SIEGEL	
Ratigen, den 17.10.2011	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
Ratigen, den	(Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung	Erneute Auslegung
Der Rat der Stadt hat am 22.11.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 19.12.2011 bis einschließlich 31.01.2012 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 jdl BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
SIEGEL	
Ratigen, den 20.06.2012	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
Ratigen, den	(Birkenkamp) Bürgermeister

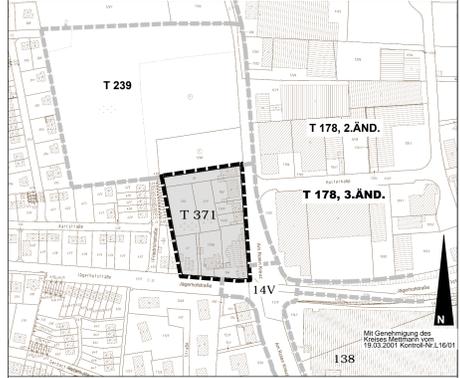
Vereinfachtes Verfahren	Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat am 16.05.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW mit Satzungsbeschluss.	Der Rat der Stadt hat am 16.05.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW mit Satzungsbeschluss. V* anlässlich der in blau eingetragenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
SIEGEL	SIEGEL
Ratigen, den	(Birkenkamp) Bürgermeister
Ratigen, den 22.05.2013	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Inkrafttreten
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 23.05.2013 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.12/2013 bekannt gemacht worden.
SIEGEL
Ratigen, den 24.05.2013
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

*1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Tragschutzgebietes, des nachschutzbereiches und des erweiterten Nachschutzbereiches der aktuellen Betriebsgenehmigung des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

*2 Alle geplanten Maßnahmen im Nahrungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der PLEDO GmbH, Essen abzustimmen.

Übersichtskarte M 1: 2500



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -
Bebauungsplan T 371
"Jägerhofstraße / Am Rosenkothen"

Gemarkung: Tiefenbroich Flur: 47