

Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

---	Kreisgrenze (Stadtgrenze)	— — —	Eisenbahngleis mit Weiche
---	Gemarkungsgrenze	— — —	Oberirdische Leitung Starkstrom
---	Flurgrenze	— — —	Straßenbahngleis
---	Flurstücksgrenze	— — —	Oberirdische Leitung Strom
---	Grenze des Baugrundstückes	— — —	Unterirdische Leitung Wasser
---	Gebäudeumrisslinie	— — —	Ferngas
---	Nutzungsgrenze, Bordkante	— — —	Wasserstoffgas
		— — —	Strom

□	Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.	△	Trigonometrischer Punkt
□	Wirtschafts- u. Industriegeb.	○	Polygonpunkt
□	Arkade, offene Halle, Durchfahrt	○	Grenzkante
		○	Geländehöhe m ü NN
		○	Baum
		— — —	Mauer und Angabe der Stärke
		— — —	Zaun
		○	Hecke

Planung:

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

WA1 Allgemeine Wohngebiete, fortlaufend numeriert

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

Baugrenze

WA1 Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2) GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl

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

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. (1,2) Geschossflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
GH maximale Gebäudehöhe in m ü NN

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

— — —	Straßenbegrenzungslinie
— — —	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg
— — —	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
— — —	Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

□ Versorgungsfläche, Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Festsetzungen

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze / überdachte Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

LPB III Lärmpegelbereich z.B. V gemäß DIN 4109

VVVVV Kennzeichnung von Fassaden mit nicht offenbaren Fenstern

□ Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1, (6) BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

2.1 Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (St) sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Anlage von Tiefgaragen allgemein zulässig.

2.3 Oberirdische zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 19 - 20 BauNVO)

Gebäudehöhen
3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen gemäß § 16 (6) BauNVO für Technikbauten in Summe bis zu 10% der Geschosfläche des darunter liegenden Geschosses und bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Regelung oberstes Geschoss
3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise Gebäude mit vier (IV) Vollgeschossen zulässig, sofern das oberste Vollgeschoss mindestens dreiseitig gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt und wenn seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. An der vierten Gebäudeseite dürfen lediglich die Treppenhäuser ohne Zurückspringen von den Außenwänden ausgebildet werden.

Grundfläche / Grundflächenzahl
3.3 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,5 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Hecken und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Anlage von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten durch an Gebäude angebaute und nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

4.3 Die Überschreitung der jeweils westlichen Baugrenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone ist bis zu maximal jeweils 1,50 m und in der Summe auf höchstens 40 % der jeweiligen Baugrenze zulässig.

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten durch Dachvorsprünge oder Überdachungen ausnahmsweise überschritten werden.

5. Einfahrtbereich
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Tiefgarageein- und Ausfahrten nur in den zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig.

6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
6.1 Das Plangebiet ist in Bezug auf Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Geräuschlärm) vorbelastet. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.
6.2 An Gebäudefronten, die in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen liegen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Eintrag im Plan folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße R _{w, res} gemäß DIN 4109, Tab. 8		Erforderliches Schalldämmmaß R _{w, res} in dB für Wohngebäude für Büroräume u.ä.	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel		
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

6.3 In den im Plan gekennzeichneten Bereich (vv) sind an den Südfassaden keine offenbaren Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-/Schlafräume, Wohnküchen bzw. Büroräume) vorzusehen.

6.4 Für alle Baugebiete gilt, dass in Schlaf- und Kinderzimmern fensterunabhängige, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 6.2, einzubauen sind.

6.5 Es können Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Je angefangene 4 Stellplätze ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv, m.B. StU 16 - 18.

7.2 Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Aufgetretene archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmanstraße 14-16, unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen.

2. Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Ratingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

3. Städtebaulicher Vertrag
Zum Bebauungsplan wurde mit der Stadt Ratingen ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

4. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17 in 40878 Ratingen, eingesehen werden.

5. Zu diesem Bebauungsplan gehört

5.1 eine Begründung sowie die nachstehenden Fachgutachten:

- Verkehr
- Verkehrliche Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ratingen-Ost, nördlich Eisenhüttenstraße, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, April 2013
- Lärm
- Schallschlechte Untersuchung zum Bebauungsplan Ratingen-Ost 386, nördlich Eisenhüttenstraße, Peutz Consult GmbH, Dortmund, 17.05.2013
- Altlasten
- Sanierungskonzept für das Grundstück an der Eisenhüttenstraße in Ratingen, Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim, 21.05.2013
- Artenschutz
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) - Bebauungsplan Ost 386 Anton-Klein-Straße / Eisenhüttenstraße / Wachendorffstraße / Caspar-Stracke-Weg / Ernst-Baier-Weg in Ratingen, ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG, Haan, 17.05.2013

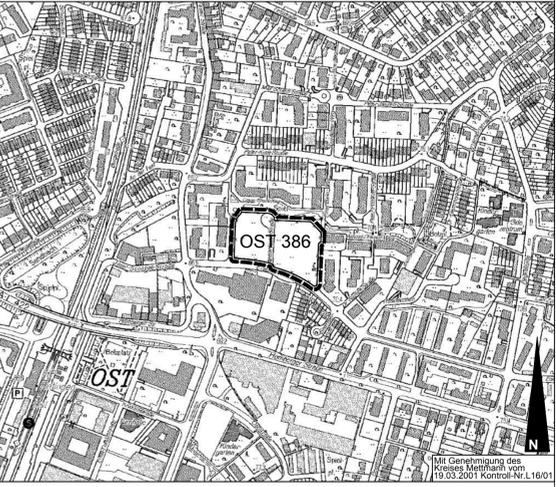
Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratingen, März 2013 Bearbeitet: Siegel gez. Birkenkamp Bürgermeister gez. Pesch Techn. Beigeordneter gez. Rautenberg (Rautenberg) Amtsleiter	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (und eines Feldvergleiches o.ä.) Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990. Düsseldorf, den 16.05.2014 gez. Blinken Dr.-Ing. Robert Blinken Dipl.-Ing. Rolf Töpfer Öffentl. best. Verm.-Ingenieure Virchowstraße 1 40225 Düsseldorf
Der Rat der Stadt hat am 09.07.2013 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.08.2013 im Amtsblatt Nr. 18/2013 der Stadt Ratingen. Siegel Ratingen, den 14.04.2013 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (4) BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung fand am statt. Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung	Erneute Auslegung
Der Rat der Stadt hat am 26.09.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2014 im Amtsblatt Nr. 11/2014 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 26.05.2014 bis einschließlich 02.07.2014 öffentlich ausgelegt. Siegel Ratingen, den 03.07.2014 gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Änderung nach Auslegung	Vereinfachtes Verfahren
Die eingetragenen Änderungen in Lila erfolgten aufgrund des Beschlusses vom 25.09.2014 zur Berücksichtigung der Anregungen. Siegel Ratingen, den 29.09.2014 gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister	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 zur Stellungnahme vorgelegt. Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Der Rat der Stadt hat am 25.09.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Siegel Ratingen, den 29.09.2014 gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 14.11.2014 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.25-2014 bekannt gemacht worden. Ratingen, den 17.11.2014 gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Stadtplanung - 61.12 -
Bebauungsplan
Ost 386

"Anton-Klein-Straße / Eisenhüttenstraße / Wachendorffstraße / Caspar-Stracke-Weg / Ernst-Baier-Weg"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 25	Maßstab: 1: 500
---------------------	----------	-----------------

Stand: 09.09.2014

