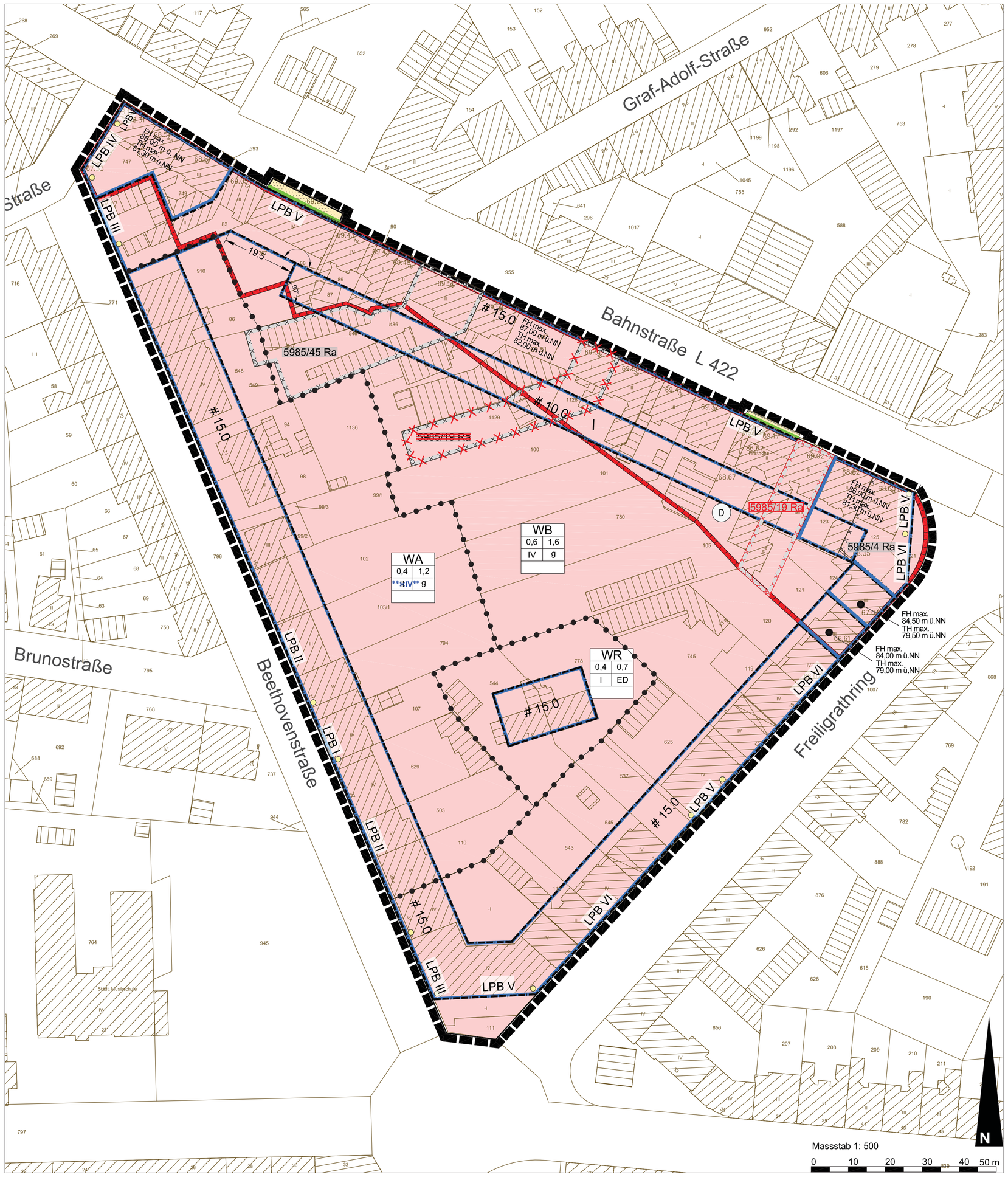


Vermessungsgrundlagen

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

Planung

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

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete

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

- I — Zahl der Vollgeschosse

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

- Baugrenze

WA	
0,4	1,2
II	g

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
- Verhältnis der überbaubaren / Verhältnis der Summe der Geschoss-
- Fläche zur Grundstücksfläche / flächen zur Grundstücksfläche
- Anzahl der Vollgeschosse / geschlossene Bauweise
- maximale Firsthöhe und Traufhöhe ü.NN im Plan

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen (hier Klasse 3) gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann und Nr. z.B. 5985 / 19 Ra

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- (D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- LPB-VI — Lärmpegelbereichszonen und Werte

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 21.06.2013.
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509, 1510f) mit Wirkung vom 30.07.2011.
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert am 21.03.2013 (GV.NRW S. 142).

Textliche Festsetzungen

Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Die gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

Dachlandschaft
Auf den Flächen, die nach Planzeichnung im **Denkmalbereich** liegen, sind als Dachaufbauten nur Dachgauben als Einzelgauben und Zwerchhäuser zulässig. Dabei ist zur Gebäudeabschlusswand ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.
Dachflächenfenster dürfen zur Bahnstraße bzw. Freiligrathring nur als notwendiger 2. Rettungsweg mit den Abmessungen 0,90m lichte Breite und 1,20M lichte Höhe ohne zusätzliche Aufbauten (Trittstufen, Fanggitter usw.) eingebaut werden.
Dacheinschnitte und Dachloggien sind zu den Straßenseiten unzulässig.
Zur rückwärtigen Dachfläche sind Dachflächenfenster nur bis zu einer Breite von maximal 0,90m und 1,20m Höhe (Blendrahmenaußenmaße) zulässig. Dabei ist von den Gebäudeabschlusswänden ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.
Zwei oder mehrere übereinander geordnete Gaubenreihen sind unzulässig.

Für das **restliche Plangebiet außerhalb der Fläche, die nach Planzeichnung im Denkmalbereich** liegen, sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dabei ist von den Außenflächen der Gebäudeabschlusswand jeweils ein Mindestabstand von 1,50 zum nächsten Dachaufbau/Dacheinschnitt einzuhalten. Zwischen den Dachaufbauten/Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Zwei oder mehrere übereinander angeordnete Gaubenreihen sind unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit ausgebildetem First und einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Höhenbeschränkung
Drempel sind im gesamten Plangebiet (außer Beethovenstraße 21, 25, 27, 29 und 29a) nur bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt. Zur Bemessung des Drempels siehe Skizze in der Legende.

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

Fassaden:
Auf den Flächen, die nach Planzeichnung im **Denkmalbereich** liegen, sind zu den Erschließungsflächen nur sogenannte „Lochfassaden" mit hochrechteckigen Fensteröffnungen zulässig. Der Anteil der geschlossenen Fassadenflächen muss dabei mindestens 40 % betragen. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit einer Ziegelsichtfassade und mit einer Sockelzone auszuführen.

Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgendes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 aufweisen.

Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB (A)	Erforderl. R'w, res Aus-benbauteil in dB (A)
*I	Bis 55	30 *
*II	56-60	30 *
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45
VI	76-80	50

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

In den Bereichen mit Lärmpegel IV, V und VI sind aufgrund der vorherrschenden Lärmwerte in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.
Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO
Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO kann bei den Gebäuden Beethovenstraße 21, 25, 27, 29 und 29a ein fünftes Vollgeschoss errichtet werden. Das fünfte Geschoss muss im Dach liegen. In den vorgenannten Fällen wird der Drempel auf max. 1,50 m begrenzt. Zur Bemessung des Drempels siehe Skizze in der Legende

Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO
Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche von 0,4 für Garagen und Stellplätze gemäß § 19 (4) BauNVO beim Bau von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 und 21a BauNVO
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche, gewachsener Boden zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche sind unzulässig.

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

Das Plangebiet beinhaltet den seit dem 30.06.1988 rechtsverbindlichen Denkmalbereich „Südliche Bahnstraße".

Hinweise

- Bauanträge im Geltungsbereich des Denkmalbereichs „Südliche Bahnstraße" bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung unterliegen den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen und bedürfen zusätzlich einer Erlaubnis gemäß § 9 Absatz 1a bzw. 1b DSchG NW
- Die DIN 4109 und die DIN 18005 können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, ~~Minoritenstraße 3,~~ Verwaltungsgebäude 2, Raum 110, Minoritenstraße 3, 40878 Ratingen eingesehen werden. √ Verwaltungsgebäude Stadionring 17, 2.Obergeschoss, Raum 2.02
- Die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist gemäß § 51a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen. Da die Fläche des Plangebietes bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG
- * Die Überprüfung des Plangebietes auf der Basis von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst führt zu dem konkreten Verdacht eines Bombenblindgängers auf dem Flurstück 910, Flur 39, Gemarkung Ratingen (Beethovenstraße 3). Eine Überprüfung der Verdachtsfläche wird empfohlen. *
- Bei Auffinden vom Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge sowie bei sonstigen Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, archäologische Bodenfunde oder Befunde und Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum, Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Zu diesem Bebauungsplan gehören:
- Eine Begründung einschließlich Umweltbericht
- Eine Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult (Februar 2013)

Erläuterung zu den textlichen Festsetzungen
(betr. **Höhenbeschränkung**)

Die in Rot eingetragene redaktionelle Änderung erfolgte auf Grund einer Korrektur des Altlastenkataster des Kreises Mettmann im September 2014.

Ratingen, den 22.09.2014

Entwurf

Ratingen, ...März. 2013
Bearbeitet: Löhr / Dannhäuser

SIEGEL

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
gez. Pesch (Pesch) 1. Beigeordneter
gez. Rautenberg (Rautenberg) Amtsleiter

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2010 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2010
im Amtsblatt Nr.24/2010 der Stadt Ratingen

SIEGEL

Ratingen, den 17.04.2014 gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 06.05.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2014 im Amtsblatt Nr. 10/2014 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 19.05.2014 bis einschließlich 25.06.2014 öffentlich ausgelegen.

SIEGEL

Ratingen, den 03.07.2014 gez. Pesch (Pesch) ~~(Birkenkamp)~~ Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

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 zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den (Pesch) ~~(Birkenkamp)~~ Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 21.11.2014 im Amtsblatt Nr. 27/2014 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

SIEGEL

Ratingen, den 25.11.2014 gez. Pesch (Pesch) ~~(Birkenkamp)~~ Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte, Stand vom 30.04.2012

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.

Ratingen, den 24.04.2013

SIEGEL

gez. Störy (Störy) Obervermessungsrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB ist am bekannt im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Erneute Auslegung

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 im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 13.11.2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
√ einschließlich der in BLAU und ROT eingetragenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen, sowie der Änderung auf Grund der eingeschränkten Beteiligung

SIEGEL

gez. Pesch (Pesch) (Birkenkamp) Bürgermeister

Ratingen, den 17.11.2014

Eingeschränkte Beteiligung

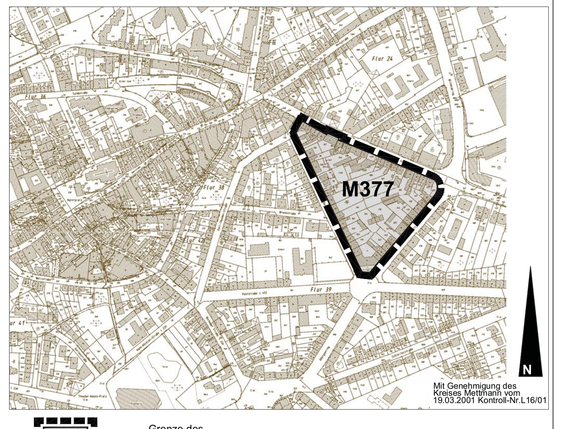
Aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen wurde anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 (2) BauGB durchgeführt.
Der geänderte Bebauungsplanentwurf (in **BLAU** eingetragenen Änderungen) mit der geänderten Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01./07.07.2014 zur Stellungnahme vorgelegt.

SIEGEL

gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister

Ratingen, den 17.11.2014

Übersichtskarte M 1:5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan
M 377
" Bahnstraße / Freiligrathring / Beethovenstraße "

Gemarkung: Ratingen Flur: 39