

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 (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB (A)	Erforderl. R'w, res Außenbauteil 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.

Rolladenkästen 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, Rathausgebäude Stadionring 17, 40878 Ratingen, II. OG, Raum 2.02 eingesehen werden.
- 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 von 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, Endericher 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)