

Textliche Festsetzungen

Bezugshöhe ist NHN = 0,00 m. Der nächstgelegene Höhenanschluss ist Messbolzen Nr. 38 mit einer Höhe von 50,019 m.ü.NHN, CAD-Nr. La-02-We-V1. (Kaiserswerther Straße/Philippstraße)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO werden die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16, 18 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist nur durch untergeordnete Teile, wie Antennen, Rohrstranglüfter und Abgaskamine mit einer Grundfläche bis maximal je 0,5 m² und weniger als 2 m Höhe zulässig. Fahnen oberhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe sind unzulässig. Ausgenommen sind Aufzugsschächte: diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m Höhe und einer Grundfläche bis zu jeweils 8,00 m² überragen. Solaranlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

3. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO

- 3.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Kleintierställe unter 3 m² Grundfläche, Kleingewächshäuser und Geräteabstellschuppen sind innerhalb der Mietergärten zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 % der wohnungszugehörigen Freifläche in Anspruch nehmen. Schuppen mit mehr als 3 m² ~~Brutto~~ Grundfläche sind unzulässig.
- 3.2 Stellplätze für Müllsammelbehälter gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Kollektoren für thermische oder photovoltaische Sonnenenergie sind als Nebenanlage nur auf Dächern und auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig.

- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a) und b) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW**
- 5.1 Im Bereich der nicht unterbauten Flächen sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich heimische Sorten zu verwenden, Mindeststammumfang 18 -20 cm, 3xv. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten / gleichwertig zu ersetzen. Ein Schlüssel von 1 Baum pro angefangene 50 m² Gartenfläche ist einzuhalten, ausgenommen innerhalb der dominierenden Baumkrone (Flurstück 607). *Siehe Gehölzliste 1.*
- 5.2 Entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Streifen eine zweireihige Strauchpflanzung mit einheimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten / gleichwertig zu ersetzen. *Siehe Gehölzliste 2.*
- 5.3 Für alle übrigen flächenhaften Anpflanzungen von Pflanzen ist die *Gehölzliste 3* zu verwenden.
- 5.4 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist als Vorgarten gärtnerisch zu gestalten, der nicht als Stellplatz, als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden darf. *Siehe Gehölzlisten 2 und 3.*
- 5.5 Die Bepflanzung der Mietergärten hat analog der *Gehölzlisten 2 und 3* zu erfolgen.
- 6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW**
- 6.1 Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem 2 m hohen Metallgitterzaun einzuzäunen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.2 Einfriedungen sind nur als Zäune oder als Hecken mit Maschendrahtzaun bis 1,50 m Höhe zulässig, Mauern sind unzulässig. Die wohnungszugehörigen Mietergärten sind einzufrieden.

SIEGEL

x Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen x

V 1 Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche wird empfohlen. Ggf. sind Aufschüttungen bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

V 2 Löschwasser
Im Plangebiet stellen die Stadtwerke ratingen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung gesichert ist oder eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Kennzeichnungen/ 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.

Hinweise

1. **Kampfmittel**

V 1 x x

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln 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. Pfahlgründungen) 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 Bohrungen 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.

2. **Regenwasserbeseitigung**

x 2.1 x

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes waren vor dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Vorschriften zur Beseitigung von Regenwasser des § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf diese nicht anzuwenden sind.

Aufgrund nicht ausreichender Vorflut ist sicher zu stellen, dass auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser zeitlich verzögert dem Vorfluter zugeleitet wird.

Hierfür ist ausreichendes Rückhaltevolumen bereit zu stellen.

V 2 x x

x 2.2 x

3. **Grundwasserhaltung und Auftriebssicherheit**

Wegen hoch anstehenden Grundwasserspiegels kann eine Grundwasserhaltung in geschlossenem Verbau erforderlich werden. Hierfür ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Gebäude sind deshalb auftriebssicher herzustellen. Keller und Tiefgarage sind als „weiße Wanne“ für den Lastfall drückendes Wasser zu bemessen und auszuführen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Sumpfung der Baugrube ist die Qualität des abzuleitenden Wassers zu kontrollieren. Die Einhaltung der zulässigen/genehmigten Werte bei Einleitung in den Abwasserkanal ist sicherzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren/im wasserrechtlichen Verfahren zu führen.

4. Bodendenkmale

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 Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum, Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Zu diesem Bebauungsplan gehören:

1. Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
2. BIERMANN, B. (7/2013): Untersuchung auf Fledermausvorkommen.
3. KÜHN BAUGRUNDBERATUNG GMBH (6/2012): Baugrundgutachten.
4. FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (6/2012):
Untersuchungsbericht zu Bodenuntersuchungen Philippstr. 1-19.
5. FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (7/2012):
Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser.
6. FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (11/2012):
Berechnung des notwendigen Rückhaltevolumens, einschließlich eines ergänzenden Schreibens auf der Basis 326 l/s.
7. FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (7/2012): Anschreiben Versickerung.
8. FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (5/2012): Versickerungsversuch.
9. WOGERA (10/2012): Vegetationskartierung.
10. Dietmar Beckmann | Büro für Städtebau und Architektur (10/2012): Verschattungsstudie.
11. Architekturbüro Plößl (7/2013): Berechnung der Grundflächenzahl.

Gehölzliste 1 Bäume II.Ordnung

Hochstamm 3xv, StU 12-14 für Solitärstellung Obstbäume
StU 18 -20 Laubbäume ; mind. 3 verschiedene Arten

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Salweide (*Salix caprea*)

X ~~Winterlinde (*Tilia cordata*)~~ X

Feldahorn (*Acer campestre*) Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Blumenesche (*Fraxinus ornus*)

Gehölzliste 2 Sträucher und Kleinsträucher

2x v 100-125; mind. 7 verschiedene Arten

Sträucher:

Sommerflieder (*Buddleja davidii*)

Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Hartriegel (*Cornus mas*)

Scheinquitte (*Chaenomeles sp.*)

Kleinsträucher 2xv 40, 40-60

Apfelrose (*Rosa rugosa*)

Berberitze (*Berberis sp*)

Fingerstrauch (*Potentilla sp.*)

Glanzrose (*Rosa nitida*)

Johanniskraut (*Hypericum sp.*)

Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

Scheinquitte (*Chaenomeles sp.*)

Gehölzliste 3 Sonstige Anpflanzungen Mindestens 5 verschiedene Arten

Kräuter und Staude

Nachtkerze (*Oenothera biennis*)

Nachtviole (*Hesperis matronalis*)

Weiße Lichtnelke (*Silene alba*)

Rote Lichtnelke (*Silene dioica*)

Wegwarte (*Cichorium intibus*)

Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)

Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*)

Mehrkjähriges Silberblatt (*Lunaria rediva*)

Goldlack (*Cheiranthus cheirii*)

Königslilie (*Lilium regale*)

Gartenreseda (*Reseda odorata*)

Abendlevkoje (*Matthiola incana*)

Gemshorn (*Matthiola bicornis*)

Abendduft Leimkraut (*Silene italica*)

Phlox (*Phlox paniculata Hybr.*)

Stechapfel (*Datura stramonium*) giftig !!

Fette Henne (*Sedum sp.*)

Gewürzkräuter

Dost (*Origanum vulgare*)

Salbei (*Salvia officinalis*)

Minzen (*Mentha spec.*)

Borretsch (*Borago officinalis*)

Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*)

Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)

Kletterpflanzen

Waldplatterbse (*Lathyrus sylvestris*)

Hecken-Wicke (*Vicia dumetorum*)

Wald-Geissblatt (*Lonicera periclymenum*)

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)

Immergrün (*Vinca minor*)