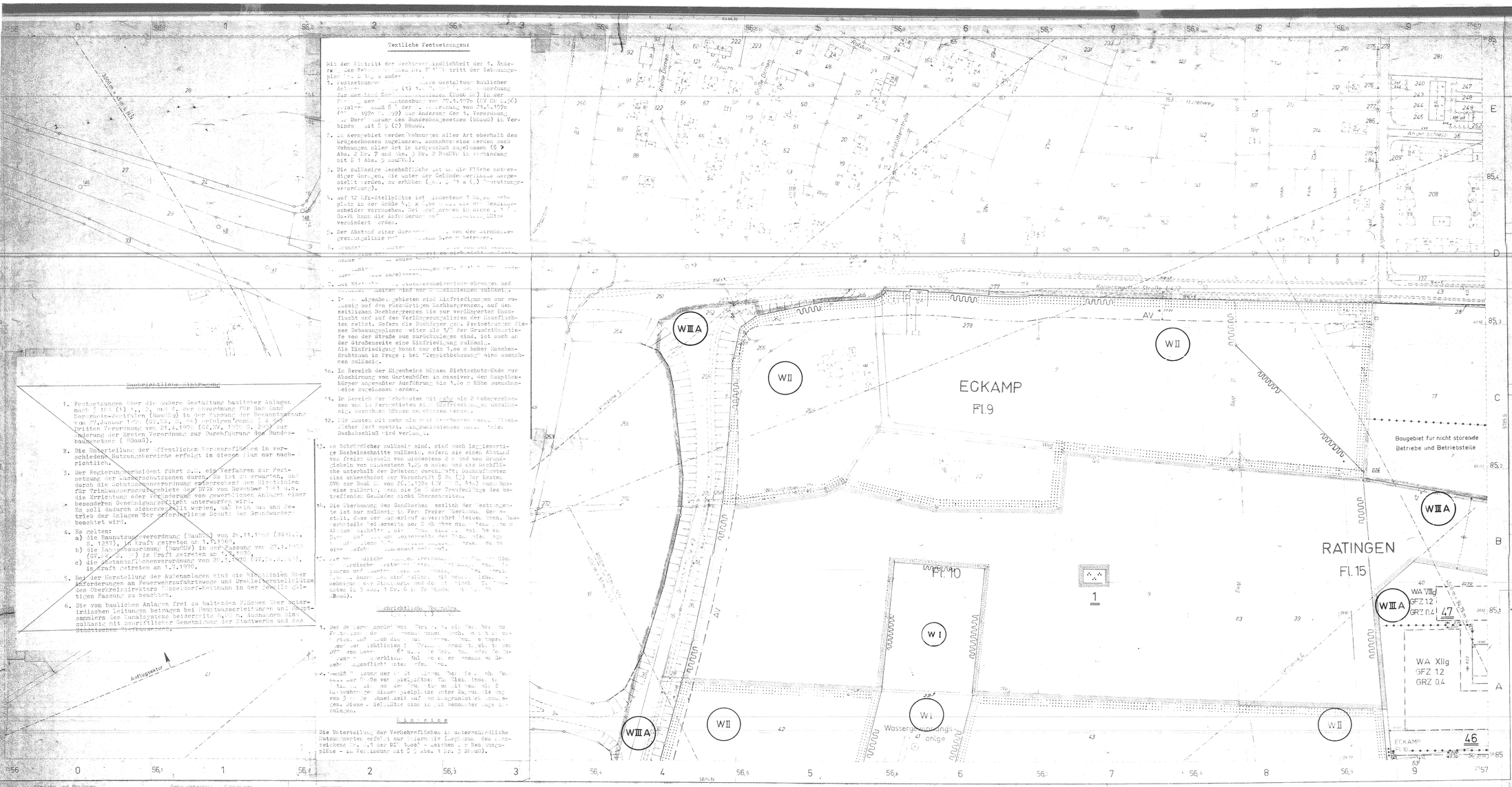
E145b
1.Änd. Bl.1



Textliche Festsetzungen:

Mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 145 b tritt der Bebauungsplan Nr. E 145 b außer Kraft.

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 16 (1) 1. u. 2. und § 1. der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. S. 96) ergänzt durch § 4 der Dritten Verordnung vom 23.9.1970 (GV.NW. 1970 S. 712) zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG).
2. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in verschiedene Nutzungsbereiche erfolgt in diesem Plan nur nachrichtlich.
3. Der Regierungspräsident führt z.Zt. ein Verfahren zur Festsetzung der Wasserschutzzonen durch. Es ist zu erwarten, daß durch die Schutzzonenverordnung entsprechend den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete der DVGW vom November 1961 u.a. die Errichtung oder Veränderung von gewerblichen Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterworfen wird. Es soll dadurch sichergestellt werden, daß Bau und Betrieb der Anlagen der erforderlichen Schutz des Grundwassers beachtet wird.
4. Es gelten:
   a) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), in Kraft getreten am 1.1.1969,
   b) die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW. S. 96) in Kraft getreten am 1.3.1970,
   c) die Garagenflächenverordnung vom 20.3.1970 (GV.NW. S. 214), in Kraft getreten am 1.7.1970.
5. Bei der Herstellung der Außenanlagen sind die Sichtlinien über Anforderungen an Feuerwehrzufahrtswege und Kinderspielplätze des Oberkreisdirektors Düsseldorf-Mettmann in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
6. Die von baulichen Anlagen frei zu haltenden Flächen über unterirdischen Leitungen betragen bei Hauptwasserleitungen und Hauptsammlern des Kanalsystems beiderseits 6,00 m. Ausnahmen sind zulässig mit schriftlicher Genehmigung der Stadtwerke und des städtischen Tiefbauamtes.

Nachrichtliche Übernahme

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 16 (1) 1. u. 2. und § 1. der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. S. 96) ergänzt durch § 4 der Dritten Verordnung vom 23.9.1970 (GV.NW. 1970 S. 712) zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG).
2. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in verschiedene Nutzungsbereiche erfolgt in diesem Plan nur nachrichtlich.
3. Der Regierungspräsident führt z.Zt. ein Verfahren zur Festsetzung der Wasserschutzzonen durch. Es ist zu erwarten, daß durch die Schutzzonenverordnung entsprechend den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete der DVGW vom November 1961 u.a. die Errichtung oder Veränderung von gewerblichen Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterworfen wird. Es soll dadurch sichergestellt werden, daß Bau und Betrieb der Anlagen der erforderliche Schutz des Grundwassers beachtet wird.
4. Es gelten:
   a) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), in Kraft getreten am 1.1.1969,
   b) die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW. S. 96) in Kraft getreten am 1.3.1970,
   c) die Garagenflächenverordnung vom 20.3.1970 (GV.NW. S. 214), in Kraft getreten am 1.7.1970.
5. Bei der Herstellung der Außenanlagen sind die Sichtlinien über Anforderungen an Feuerwehrzufahrtswege und Kinderspielplätze des Oberkreisdirektors Düsseldorf-Mettmann in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
6. Die von baulichen Anlagen frei zu haltenden Flächen über unterirdischen Leitungen betragen bei Hauptwasserleitungen und Hauptsammlern des Kanalsystems beiderseits 6,00 m. Ausnahmen sind zulässig mit schriftlicher Genehmigung der Stadtwerke und des städtischen Tiefbauamtes.

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet werden Wohnungen aller Art oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Ausnahmsweise werden auch Wohnungen aller Art im Erdgeschoß zugelassen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 7 (4) (a) Baunutzungsverordnung).
3. Auf 12 Kfz-Stellplätze ist mindestens 1 Waschplatz in der Größe 4,00 x 6,00 m mit Öl- und Benzinabscheider vorzusehen. Bei Großgaragen in Form von Ga-VO kann die Anforderung auf [illegible] vermindert werden.
4. Der Abstand einer Garagenzufahrt von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m betragen.
5. Grundstückszufahrten gemäß LSGS § 20 von der Tangente sind unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Rechte auf Dauer handelt.
6. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
7. Bei Dietwohnungen, Reihenverkrgeigentumswohnungen und Reihenei[illegible]heiten sind nur Einzelkaminen zulässig.
8. Für die Größe der Spielplätze gemäß § 10 (2) BauONW sind je Wohnungseinheit mindestens 5,00 qm zu Grunde zu legen. Einleitem ab 14 Wohnungseinheiten sind Gemeinschaftsspielplätze nach Maßgabe der vorgenannten Flächenbedarfes anzulegen. Unbeschadet derartiger Gemeinschaftsanlagen sind Sandkisten als Kleinkinderspielgelegenheit in der Nähe der Wohnungen (Aufenthaltsbereich der Kinder) anzulegen.
9. In den Eigenheimgebieten sind Einfriedigungen nur zulässig auf den rückwärtigen Baubegrenzungen, auf den seitlichen Nachbargrenzen bis zur verlängerten Hausflucht und auf den Verlängerungslinien der Hausfluchten selbst. Sofern die Baukörper zur Festsetzung dieses Bebauungsplanes weiter als 1/3 der Grundstückstiefe von der Straße aus zurückzulegen sind, ist auch an der Straßenseite eine Einfriedigung zulässig.
   Als Einfriedigung kommt nur ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun in Frage; bei "Teppichbebauung" sind Ausnahmen zulässig.
10. Im Bereich der Eigenheime können Sichtschutzwände zur Abschirmung von Gartenhöfen in massiver, den Hauptbaukörper angepaßter Ausführung bis 1,80 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.
11. Im Bereich der Schubbauten mit mehr als 2 Wohngeschossen und in Kerngebieten sind Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
12. Für Bauten mit mehr als zwei Geschossen werden Flachdächer festgesetzt. Ringsumlaufender horizontaler Dachabschluß wird verlangt.
13. Als schrägdächer zulässig sind, sind auch traufenständige Dachneigungen zulässig, sofern sie einen Abstand von freiem Giebelmauerwerk von mindestens 1,25 m und von Brandgiebeln von mindestens 2,00 m haben und die Dachfläche unterhalb der Traufe durchgeführt. Dachaufbauten sind unbeschadet der Vorschrift § 20 (5) der LO DVO zur Bauordnung von 26.2.1970 (GV.NW. S. 44) ausnahmsweise zulässig, wenn sie 50 % der Traufenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
14. Die Überbauung des Sandbaches westlich der Kerntangente ist nur zulässig in Form freier Überbauung, der gestalt, daß der ursprünglich vorhandene Teich, Bauteilerleichterungen erreicht werden. Die Abdeckung ist so zu gestalten, daß eine [illegible] eine [illegible] gewährleistet [illegible].

Hinweise

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in unterschiedliche Nutzungsarten erfolgt nur informativ (Angaben der Querschnitte z.B. 7,5 bis 10,00 - siehe Bebauungspläne - in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

Einleitung

Ratingen den 23.3.71

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
i.V.
SEZ. RING

Planverfasser

"Neue Heimat Nordrhein-Westfalen" Gem. Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH.
Essen den 23.3.71
Öffentl. Best. Verm. Ingenieur
GEZ. GALOW

Anfertigung

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Topographie) richtig ist und die Festlegung des amtlichen Lageplanes enthält.
Gelsenkirchen den 23.3.71
(Galow)
Dipl. Ing.

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Ratingen vom 23.3.71 aufgestellt worden.
Ratingen den 29.6.71
L.S.
GEZ. DIETRICH
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat hat die Bedenkenmitteilung gem. Beschluß vom 12.8.70 zur Kenntnis genommen und hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 15.6.71 bis 16.7.71 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Ratingen den 16.8.71
L.S.
GEZ. KORTENDICK
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat hat die Bedenken und Anregungen gem. Beschluß vom 3.10.72 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Rat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG vom 3.10.72 als Satzung beschlossen.
3.10.72 u. 19.10.71
22.11.71
L.S.
GEZ. DIETRICH
Bürgermeister
GEZ. MOESKE-SOLTZ
Stadtverordneter

31.1.73
L.S.
GEZ. KRUEL-ZÜGGE

30.4.73
29.5.73
L.S.
GEZ. DIETRICH
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. E 145 b
1. Änderung

BLATT 1

STADTGEMEINDE RATINGEN

(ECKAMP: VOHLHAUSER WEG HAUPTBEREICH)

Maßstab 1:1000

Gemarkung Ratingen
Eckamp

Der vorliegende Flurkarte ist eine Abzeichnung der Katasterkarte im 1:1000 und ist entstanden im Jahre 1968 auf Grund der N.K. vom Jahre 1938 u. 1959

Eigentumsnachweis siehe besonderes Verzeichnis

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237)

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesst. Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Bolzplätze
- Spielplätze

Versorgungsanl., Abwasser, Abfallstoffe

- Baugrundstücke für Versorgungsanl. oder für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen
- Elektrizitätswerke
- Gaswerke
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Quellenschutzgebiete
- ges. Überschwemmungsgebiete
- SAN Sanierungsgebiete
- Zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen
- Bauschutzbereiche (§ 12 (3) LuftVG)
- Baudenkmale
- Naturdenkmale

Aufschüttungen, Abgrabungen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Land- und Forstwirtschaft

- Fläche f. d. Landwirtschaft
- Fläche f. d. Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 14 BBauG)

Textliche Festsetzungen

Mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit dieser Pläne (1. Änd. 2139 u. 2145b) treten die Bebauungsplan 2135 u. 2145b außer Kraft.

1. Im Kerngebiet werden Wohnungen aller Art oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Ausnahmsweise werden auch Wohnungen aller Art im Erdgeschoß zugelassen.
2. Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 7 (4) a (5) Baunutzungsverordnung).
3. Auf 12 Kfz-Stellplätze ist mindestens 1 Waschwaschplatz in der Größe 4,00 x 6,00 m mit Öl- und Benzinabscheider vorzusehen. Bei Großgaragen in Form von Ga-VO kann die Anforderung auf [illegible] Kfz-Stellplätzen vermindert werden.
4. Der Abstand einer Garagenzufahrt von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m betragen.
5. Grundstückszufahrten gemäß LSGS § 20 von der Tangente sind unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Rechte auf Dauer handelt.
6. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
7. Bei Dietwohnungen, Reihenverkrgeigentumswohnungen und Reihenei[illegible]heiten sind nur Einzelkaminen zulässig.
8. Für die Größe der Spielplätze gemäß § 10 (2) BauONW sind je Wohnungseinheit mindestens 5,00 qm zu Grunde zu legen. Einleitem ab 14 Wohnungseinheiten sind Gemeinschaftsspielplätze nach Maßgabe der vorgenannten Flächenbedarfes anzulegen. Unbeschadet derartiger Gemeinschaftsanlagen sind Sandkisten als Kleinkinderspielgelegenheit in der Nähe der Wohnungen (Aufenthaltsbereich der Kinder) anzulegen.
9. In den Eigenheimgebieten sind Einfriedigungen nur zulässig auf den rückwärtigen Baubegrenzungen, auf den seitlichen Nachbargrenzen bis zur verlängerten Hausflucht und auf den Verlängerungslinien der Hausfluchten selbst. Sofern die Baukörper zur Festsetzung dieses Bebauungsplanes weiter als 1/3 der Grundstückstiefe von der Straße aus zurückzulegen sind, ist auch an der Straßenseite eine Einfriedigung zulässig.
   Als Einfriedigung kommt nur ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun in Frage; bei "Teppichbebauung" sind Ausnahmen zulässig.
10. Im Bereich der Eigenheime können Sichtschutzwände zur Abschirmung von Gartenhöfen in massiver, dem Hauptbaukörper angepaßter Ausführung bis 1,80 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.
11. Im Bereich der Schubbauten mit mehr als 2 Wohngeschossen und in Kerngebieten sind Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
12. Für Bauten mit mehr als zwei Geschossen werden Flachdächer festgesetzt. Ringsumlaufender horizontaler Dachabschluß wird verlangt.
13. Als Schrägdächer zulässig sind, sind auch traufenständige Dachneigungen zulässig, sofern sie einen Abstand von freiem Giebelmauerwerk von mindestens 1,25 m und von Brandgiebeln von mindestens 2,00 m haben und die Dachfläche unterhalb der Traufe durchgeführt. Dachaufbauten sind unbeschadet der Vorschrift § 20 (5) der LO DVO zur Bauordnung von 26.2.1970 (GV.NW. S. 44) ausnahmsweise zulässig, wenn sie 50 % der Traufenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
14. Die Überbauung des Sandbaches westlich der Kerntangente ist nur zulässig in Form freier Überbauung, der gestalt, daß der ursprünglich vorhandene Teich, Bauteilerleichterungen erreicht werden. Die Abdeckung ist so zu gestalten, daß eine [illegible] gewährleistet [illegible].