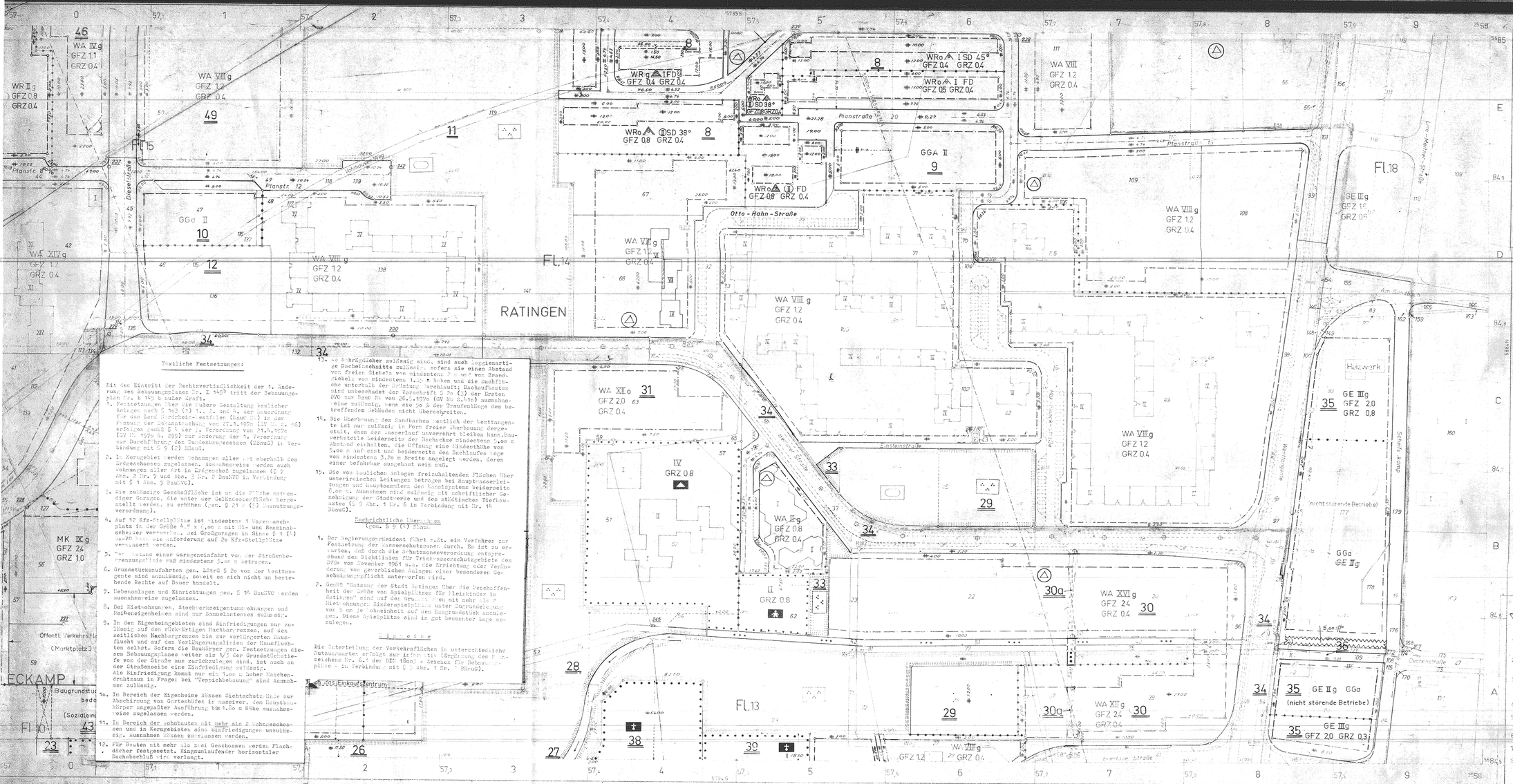
E 145
1. ÄND. BL.4



Die vorliegende Planunterlage ist eine Abzeichnung der Neukartierung (1:1000) und ist entstanden im Jahre 1969 auf Grund der N.R. vom Jahre 1935 u. 1938

Textliche Festsetzungen:

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

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1., 2. und 4. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) erfolgen gemäß § 4 der 3. Verordnung vom 21.4.1976 (GV NW 1976 S. 299) zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DBauG) in Verbindung mit § 9 (2) DBauG.
2. In 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).
3. Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (gem. § 21 a (5) Baunutzungsverordnung).
4. Auf 12 Kfz-Stellplätze ist mindestens 1 Magazinschacht in der Größe 4,5 m x 6,00 m mit Öl- und Benzinabscheider vorzusehen. Bei Großgaragen im Sinne § 1 (4) Ga-VO kann die Anforderung auf 20 Kfz-Stellplätze verändert werden.
5. Der Abstand einer Garageneinfahrt von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m betragen.
6. Grundstückszufahrten gem. LStrG § 20 von der Tangente sind unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Rechte auf Dauer handelt.
7. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
8. Bei Mietwohnungen, Stockwerkseigentumswohnungen und Reiheneigenheimen sind nur Sammelantennen zulässig.
9. In den Eigenheimgebieten sind Einfriedigungen nur zulässig auf den rückwärtigen Nachbargrenzen, auf den seitlichen Nachbargrenzen bis zur verlängerten Hauptflucht und auf den verlängerten Hauptfluchtlinien selbst. Sofern die Baukörper gem. Festsetzungen 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. In Bereich der Eigenheime können Sichtschutzwände zur Abschirmung von Gartenhöfen in massiver, den Hauptbaukörper angepaßter Ausführung bis 1,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.
11. In Bereich der Wohnbauten 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. Soweit Schrägdächer zulässig sind, sind auch Loggienartige Dacheinschnitte zulässig, sofern sie einen Abstand von freien Giebeln von mindestens 2,00 m und von Brandmauern von mindestens 1,00 m haben und die Dachfläche unterhalb der Brüstung durchlaufende Dachaufbauten sind unbeschadet der Vorschrift § 20 (3) der Bremen BVO zur Bauo NW vom 26.5.1970 (GV NW S.416) ausnahmsweise zulässig, wenn sie je 2/3 der Traufenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
14. Die Überbauung des Sandbaches westlich der Westtangente ist nur zulässig in Form freier Überbauung dergestalt, daß der Wasserlauf unverzehrt bleiben kann. Bauwerksteile beiderseits der Bachachse mindestens 5,00 m Abstand einhalten, die Öffnung eine Mindesthöhe von 5,00 m auf eist und beiderseits des Bachlaufes lege von mindestens 3,20 m Breite angelegt werden, deren einer befahrbar ausgebaut sein muß.
15. Die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen über unterirdischen Leitungen betragen bei Hauptwasserleitungen und Hauptsammlern des Kanalsystems beiderseits 8,00 m. Ausnahmen sind zulässig mit rehrftlicher Genehmigung der Stadtwerke und des städtischen Tiefbauamtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit Nr. 14 DBauG).

Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 (4) BauG)

1. Der Regierungspräsident führt z.Zt. ein Verfahren zur Festsetzung des Landesschutzzones durch. Es ist zu erwarten, daß durch die Schutzzonenverordnung entsprechend den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete des DVGW von November 1961 u.a. die Errichtung oder Veränderung von gewerblichen Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterworfen wird.
2. Gemäß "Satzung der Stadt Ratingen über die Beschaffenheit der Größe von Spielplätzen für Kleinkinder in Ratingen" sind auf den Grundstücken mit mehr als 2 Mietwohnungen Kinderspielplätze unter Berücksichtigung von 5 m je Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen. Diese Spielplätze sind in gut besonnter Lage anzulegen.

Hinweise

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in unterschiedliche Nutzungsarten erfolgt nur informativ (Ergänzung des Planzeichens Nr. 6.7 der DIN 18002 - Zeichen für Bebauungspläne - in Verbindung mit § 9 Abs. 9 Nr. 7 BBauG).

Überschwemmungsgebiet ohne besonderen Verzeichnis
(gem. der Bauordnungsverordnung vom 25.11.1958 (Bundesgesetzblatt I. S.1723))

Textliche Festsetzungen:

Mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit dieser Planänderung (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 145b) treten die vorhandenen Pläne Nr. E145 u. E145b 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 (gem. § 21 a (5) Baunutzungsverordnung).
3. Auf 12 Kfz-Stellplätze ist mindestens 1 Magazinschacht in der Größe 4,5 m x 6,00 m mit Öl- und Benzinabscheider vorzusehen. Bei Großgaragen im Sinne des § 1 (4) Ga-VO kann die Anforderung auf 20 Kfz-Stellplätzen verändert werden.
4. Der Abstand einer Garageneinfahrt von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
5. Grundstückszufahrten gemäß LStrG § 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 Mietwohnungen, Stockwerkseigentumswohnungen und Reiheneigenheimen sind nur Sammelantennen zulässig.
8. Für die Größe der Spielplätze gemäß § 9 (2) BauGNW sind je Wohnungseinheit mindestens 5,00 qm zu rechnen. Mindestens ab 14 Wohnungseinheiten sind Gemeinschaftsspielplätze nach Maßgabe des vorgenannten Flächenbedarfes anzulegen. Unbeschadet derartiger Gemeinschaftsanlagen sind Anlagen als Kleinkinderspielplätze insbesondere in der Nähe der Wohnungen (Aufsichtsbereich der Eltern) anzulegen.
9. In den Eigenheimgebieten sind Einfriedigungen nur zulässig auf den rückwärtigen Nachbargrenzen, auf den seitlichen Nachbargrenzen bis zur verlängerten Hauptflucht und auf den verlängerten Hauptfluchtlinien selbst. Sofern die Baukörper gem. Festsetzungen 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 1,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.
11. In Bereich der Wohnbauten 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. Soweit Schrägdächer zulässig sind, sind auch loggienartige Dacheinschnitte zulässig, sofern sie einen Abstand von freien Giebeln von mindestens 2,00 m und von Brandmauern von mindestens 1,00 m haben und die Dachfläche unterhalb der Brüstung durchlaufende Dachaufbauten sind unbeschadet der Vorschrift § 20 (3) der Bremen BVO zur Bauo NW ausnahmsweise zulässig, wenn die 60 % der Traufenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
14. Die Überbauung des Sandbaches westlich der Westtangente ist nur zulässig in Form freier Überbauung dergestalt, daß der Wasserlauf unverzehrt bleiben kann. Bauwerksteile beiderseits der Bachachse mindestens 5,00 m Abstand einhalten, die Öffnung eine Mindesthöhe von 5,00 m auf eist und beiderseits des Bachlaufes lege von mindestens 3,20 m Breite angelegt werden, deren einer befahrbar ausgebaut sein muß.

BEBAUUNGSPLAN -NR. E 145b
BLATT 4 1. Änderung
STADTGEMEINDE RATINGEN
(ECKAMP: VOHLHAUSER WEG HAUPTBEREICH)
Maßstab 1:1000
Ratingen
Eckamp