

Begründung
(gem. § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. E 135 (Eckamp: Kernbereich), 1. Änderung,
und
Bebauungsplan Nr. E 145 b (Eckamp: Vohlhauser Weg, Hauptbereich)
1. Änderung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.3.1971 die Änderung der Bebauungspläne Nr. E 135 und Nr. E 145 beschlossen. Diese beiden Bebauungspläne umfassen grob umrissen das gesamte vorgesehene Baugebiet des neuen Stadtteils Eckamp zwischen Kaiserswerther Straße (L 422), Westtangente, Volkardeyer Straße (K 3) und Broichhofstraße (K 2).

Das Plangebiet, das einem Änderungsverfahren unterzogen wird, ändert sich also nicht gegenüber dem Ursprungsplan.

Die wesentlichen Änderungen betreffen den Fortfall des Sondergebietes (Einkaufszentrum mit überörtlicher Versorgungsfunktion),

stärkere Ausprägung des Kerngebietes (als Nahversorgungszentrum und städtische Mitte), ferner

aus der Veränderung des Kerngebietes herrührende geringfügige Verschiebung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf (Gesamtschule) und der daran anschließenden Grünflächen,

entsprechende Verlegung der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kirchen),

die Hausnahme einer kleinen Fläche aus der Wasserschutzzone des alten, außer Betrieb zu setzenden Wasserwerkes zu Gunsten eines kleinen Wohngebietes.

die Einführung weiterer öffentlicher Grünflächen im Nordosten des Plangebietes (in der Wasserschutzzone II der neuen Wassergewinnungsanlage) sowie

verschiedene Änderungen in bezug auf Geschöszahlen, Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbundenen Erschließungsanlagen.

Ein Sondergebiet wird nicht mehr vorgesehen, weil sich bei dem Versuch, es durch Ansiedlung geeigneter Geschäftsbetriebe zu realisieren, erwiesen hat, daß die freie Wirtschaft einer solchen Einrichtung nicht den geschäftlichen Erfolg zuspricht, wie er bei den vorangegangenen planerischen Überlegungen aufgrund bis dahin bekundeten Interesses der Geschäftswelt angenommen werden durfte. Die periphere Lage nahe der B 1 führte zu der Überlegung, dieses Gelände bereitzustellen für gewerbliche Anlagen, wobei gemäß § 8 (4) BNVO eine die Nutzung beschränkende Auflage vorgesehen wird, die die Ansiedlung nur von Betrieben geringen Störungsgrades (feinmechanische oder ähnliche) zulassen soll.

Mit dem Wegfall eines Sondergebietes, das als Einkaufszentrum sowohl für Eckamp selbst als auch für eine übergreifende Versorgungsfunktion gedacht war, wird die Schaffung eines die Belange des neuen Stadtteils Eckamp ausreichend berücksichtigenden Einkaufszentrums erforderlich. Es ist in die zentrale Zone des gesamten Planungsbereiches gerückt und hat einen Zuschnitt erhalten, der das städtische Leben in diesem Bereich dadurch besonders fördern wird, daß die Flächen für die erforderlichen Einkaufseinrichtungen mit starker Wohnungskonzentration verzahnt werden.

Die Veränderung des Kerngebietes seiner Lage nach bedingt eine geringfügige Parallelverschiebung des Schulzentrums (Gesamtschulbereich) nach Süden. Der durch Wettbewerb gewonnene Entwurf für die Schulbauten braucht aber nicht geändert zu werden. Die Grünfläche, die sich südlich an das Schulzentrum anschließt, mußte dementsprechend flächengleich nach Westen ausgedehnt werden.

Auch die Kirchen erhalten neue Plätze; die Standorte und die Größe der festzusetzenden Baugrundstücke wurden mit den Vertretern der Kirchen abgestimmt.

Das ausgedehnte, der baulichen Nutzung entzogene Gebiet der künftigen Wasserschutzzone II des neuen Wasserwerkes, kann für die Bevölkerung dadurch aktiviert werden, daß die der Erholung dienenden Grünflächen in diesem Baugebiet nach Westen ausgedehnt wird bis zur K 2 (Broichhofstraße). Die Stadt hofft, bei ihren Bestrebungen derartige Erholungsgebiete zu schaffen, auf nahnhaft Zushüsse des Landes.

Im einzelnen ergeben sich folgende Änderungen (die folgenden Ziffern sind im Bebauungsplan eingetragen): - jeweils doppelt unterstrichen -

1. Ein Teil der Ackerflächen im Nordwesten des Planbereiches wird die bereits erwähnte öffentliche Grünfläche als Naherholungsgebiete für die Einwohner von Eckamp und Tiefenbroich-Süd.
2. Der Wanderweg in den Grünflächen am Nordrand des Plangebietes entfällt; er soll nicht mehr als besonderer Wanderweg festgesetzt werden, vielmehr sollen die erforderlichen Wege als Bestandteil der Grünanlage in besonderen Plänen des Gartenbaues entwickelt werden.
3. Im Gebiet des alten städtischen Wasserwerkes entlang der L 422 (Kaiserswerther Straße) soll eine Aufforstung eingeführt werden von 30 m Tiefe, gerechnet vom Fahrbahnrand der Straße. Ein bestehendes Wohngebäude in diesem Aufforstungsgürtel wird abgebrochen.
4. Das vorgenannte, zum Abbruch bestimmte Wohngebäude enthält Wohnungen für Betriebsangehörige der Stadtwerke. Die Wohnungen müssen in der Nähe des Betriebes (Wasseraufbereitungsanlage) bleiben. Aus diesem Grunde wird mit Zustimmung der Wasseraufsichtsbehörde ein kleiner Teil der alten Wasserschutzzone für Wohnbebauung festgesetzt.
5. Das Restgebiet der Wasserschutzzone des alten Wasserwerkes bleibt nach den Angaben der Wasseraufsichtsbehörde Wasserschutzzone I.

6. Öffentliche Parkplätze ergänzend eingetragen.
7. Flächengleicher Austausch von Grünflächen und Wohngebiet.
Damit wird erreicht, daß ein schutzwürdiger Baumbestand in die öffentlichen Grünflächen einbezogen wird.
8. Eigenheimgebiet an der Heinrich-Hertz-Straße erhält veränderte Erschließung, neue Baugrenzen und Baulinien, um durch diese stärkere Gliederung des Gebietes bessere Chancen für den individuellen Eigenheimbau zu schaffen.
9. GGa II als Folge von Ziffer 8. verlegt nach Osten.
10. GGa II mußte entsprechend dem speziellen Entwurf nach Lage und Größe geringfügig verändert werden.
11. Das Flugsicherungskabel wurde inzwischen außer Betrieb gesetzt.
12. Baugrenze südlich Ziffer 10. gelöscht.
13. Planstraße 7 nach Westen verschoben. Diese Verschiebung ergibt sich aus den Belangen und Bauprogrammen der Eigentümer.
14. GFZ auf 1,1 geändert, entsprechend der auf Wunsch des Eigentümers herabgesetzten Geschößzahl.
15. Planstraße 3 zur Berliner Straße durchgeführt zur Verbesserung der Verkehrsbeziehungen (dazu neue Bushaltebuchten auf der Ostseite nach Abstimmung mit der Rheinischen Bahngesellschaft A.G. Düsseldorf).
16. Straßeneinmündungen der Berliner Straße und der Planstraße 2 in die K 2 (Broichhofstraße) nach Anweisung des Kreises Düsseldorf-Mettmann angelegt.
17. Sondergebiet wird GE-Gebiet, entsprechend dem Bauschutzbereich bebaubar bis 4 Geschosse; vorbehalten für nicht störende Betriebe. Schutzzone für Hauptsammler V eingeführt. Diese Schutzzone ist nicht eine Gefahrenschutzzone, sondern dient vielmehr der Sicherung eines Arbeitsbereichs für den Fall von später notwendig werdenden Kanalaufbrüchen.

- 17a. Straße und Weg (von Norden nach Süden von der Berliner Straße über die Planstraße 2 zum Haarbach verlaufend) entfallen.
18. Planstraße 5 (Südast) entfällt.
19. Planstraße 4 nach Norden verlängert für verbesserte Erschließung des Kerngebietes.
20. Der Fußweg nördlich der Planstraße 4 wurde aus gleichem Grunde mit ihr verbunden und entsprechend nach Süden verlegt.
21. GGA entfällt an dieser Stelle. Der Bauträger beabsichtigt unterirdische Einstellplätze.
22. Geschoszahl herabgesetzt, entsprechend den Bauabsichten des Trägers.
23. Planstraße 5 nach Westen verschoben und verlängert in Verbindung mit der veränderten Lage des Schulzentrums.
24. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Gesamtschulen) verschoben, wie in der Einleitung begründet.
25. Öffentliches Grün (wie vor).
26. Grünflächen etwas nach Westen ausgedehnt. Hierdurch soll eine begrünte Trennungszone zwischen der besonderen Massierung des Kerngebietes und der Gesamtschule erreicht werden.
27. Sandbachverlegung mit verändertem Verlauf. Diese Eintragung erfolgt nur nachrichtlich, da sie nach besonderem Verfahren nach dem Wassergesetz durchzuführen ist. Wanderweg entfällt in diesem Bereich (vergleiche Ziffer 2.).
28. Öffentlicher Weg nach Süden abgeschwenkt zur Vermeidung der Zerschneidung eines Baugrundstückes.
29. Grünfläche flächengleich gegen Wohngebiet vertauscht. Das u.a. auch für einen Bolzplatz bestimmte Gebiet an der Berliner Straße soll zu einer größeren Grünanlage ausgebaut werden.

30. GFZ erhöht auf 2,4. Diese Erhöhung ergibt sich zwangsweise aus dem städtebaulichen Motiv. In der Ost-West-Achse des Baugebietes, die von der Westtangente zum zentral gelegenen Kerngebiet führt, wird eine bauliche Verdichtung, im wesentlichen eine Verdichtung des Wohnens zur stärkeren Belebung des zentralen Bereiches angestrebt. Auch ist von der Verteilung der Baumassen her an dieser Stelle schon im Ursprungsprojekt eine in die Höhe gerichtete akzentuierte Baustruktur gewünscht worden, um der Gefahr einer gewissen Eintönigkeit im durchgehenden Wohngebiet mit 4 und 8 Geschossen zu begegnen. Dieser Tendenz kann nur entsprochen werden durch Rückgriff auf den § 17 (9) der BauNVO, die besondere städtebauliche Gründe gelten läßt und voraussetzt, daß öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Beide Bedingungen sind erfüllt. Die dritte Bedingung - Ausgleich der Überschreitung durch Umstände, welche sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend berücksichtigt werden - sind ebenfalls erfüllt: die Außenanlagen des sog. "Lindwurms" gehen, wie der Plan zeigt, über in die öffentliche Grünanlagen, die eine hinreichende Kompensationsfläche anbieten. Den Belangen des Verkehrs ist durch die abseitige Lage der mit dem Wohnen verbundenen Einstellplätze in einer Großgarage östlich der Westtangente insofern Rechnung getragen, als damit der Hauptteil des Anliegerverkehrs den Baukomplex nicht unmittelbar anfahren muß.
- 30a. Die überbauten Privatwege im "Lindwurm" sind mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten, um ihre Funktion im öffentlichen Wegenetz auf Dauer sicherzustellen.
31. GFZ erhöht auf 2,0. Begründung wie Ziffer 30.: städtebaulich entscheidende Lage an der Ost-West-Achse.
- 31a. GFZ erhöht auf 1,8; sonst wie vor.
32. Baugrenze geringfügig verändert.
33. Zusätzliches öffentliches Grün.

34. Bushaltestelle teilweise vergrößert, teilweise verlegt, nach Absprache mit der Rheinischen Bahngesellschaft A.G. Düsseldorf.
35. Spezifische Festsetzung für GE-Gebiet eingeführt und Bau-grenze geringfügig geändert.
36. Flurstück 102 und 109 werden öffentliche Wege unter Beibe-haltung der alten Parzellenbreite: Verbesserung des Wegenetzes.
37. WA-Gebiet (bisher VIII bzw. XIV Geschosse) abgestuft auf WR mit bis zu II Geschossen. Erschließungssystem geändert. Diese Abstufung entspricht dem besonderen Wunsch des Rates der Stadt, vermehrt Gelände zur Schaffung von Eigenheimen festzusetzen. Die Erschließung entspricht der neuen Bestimmung.
38. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (katholisches Gemeinde-zentrum). Neuer Standort, bedingt durch die Umgestaltung des Kerngebietes (s. Einführung), entspricht der Absprache mit der Kirchenbehörde.
39. Wie vor, jedoch evangelisches Gemeindezentrum.
40. GGa II wird Wohngebiet. Die vorgesehene 2-geschossige Gemein-schaftsanlage kann entfallen, weil das nördlich der Breslauer Straße gelegene ehemalige Hochhausgebiet (bis 14 Ge-schosse) zum Eigenheimgebiet umgestuft wurde (vergleiche Ziffer 37.) und damit eine Verteilung der Kfz-Einstellplätze in die Nähe der Eigenheime möglich wird.
- 40a. Der Grundstückszuschnitt wurde im Interesse beider benach-barter Anlagen durch einen Grenzausgleich geändert.
41. Erschließungssystem geringfügig geändert. Die Änderung ergab sich bei der speziellen Durchplanung des Gebietes durch den Träger.
42. Kerngebiet geändert nach Lage und Grenzen. Begründung s. Einführung. Geringfügig geänderte Verkehrsflächen.

Das Kerngebiet gilt über die Nutzungsgrenzen hinweg als Berechnungseinheit für GRZ und GFZ.

Die Geschößzahl wurde auf 16 erhöht, um das Zentralgebiet weiterhin sichtbar aus der Baumasse herauszuheben.

43. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sozialeinrichtungen) im Kerngebiet neu eingeführt. An dieser Stelle ist an Altentagesstätte, Jugendheim, unter Umständen Altenwohnungen und Ähnliches gedacht. Der Bereich wird vorsorglich festgesetzt.
44. MK-Gebiet wird WA-Gebiet im Zuge der verschiedenartigen Veränderungen des MK-Gebietes.
45. Erschließung und Baugrenzen geändert entsprechend der speziellen Durchplanung des Gebietes durch den Träger.
46. Geschößzahl herabgesetzt, Maß der Nutzung vermindert nach Durchplanung.
47. Wie vor, Baugrenzen geringfügig verändert.
48. Geringfügige Änderung der Baugrenzen.
49. Wie vor.

Die Wasserschutzgebiete sind auch in dem geänderten Plan nur nachrichtlich eingetragen. Die endgültige Feststellung der einzelnen Zonen bleibt dem Ergebnis des förmlichen Verfahrens vorbehalten, das nicht von der Stadt Ratingen durchgeführt wird. Die Eintragung in den Plänen entspricht einer Übereinkunft mit dem Wasserwirtschaftsamt Düsseldorf.

Die frühere Schutzzone II - nie förmlich festgestellt - wird übergehen in die das ganze übrige Gebiet überdeckende Zone III A.

Der gesamte Planbereich wird vollkanalisiert, die Abwässer werden im Mischsystem in wasserdichten Betonrohrleitungen dem Klärwerk des Wasserverbandes Düsseldorf-Mettmann im Westen des Gemeindegebietes zugeführt.

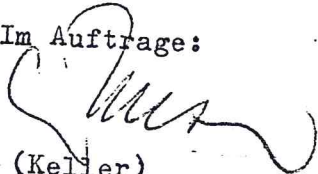
Der gesamte Planbereich wird von dem bereits bestehenden, stufenweise zu erweiternden Fernheizwerk an der Westtangente beheizt.

Die Bauschutzbereiche nach dem Luftverkehrsgesetz (§ 12) werden in allen Teilen der Plangebiete nicht berührt.

Ob bodenordnende Maßnahmen (Umlegung oder Grenzregelung nach dem Bundesbaugesetz) angewendet werden müssen, ist im Augenblick nicht zu übersehen. Der größte Teil der Flächen ist im Besitz der Stadt Ratingen und der "NEUEN HEIMAT". Bodenordnende Maßnahmen der genannten Art kann die Gemeinde aber notwendigenfalls, z.B. wenn die Realisierung des Planungszieles gefährdet würde, beschließen und durchsetzen.

Besondere Kosten entstehen der Gemeinde durch dieses Änderungsverfahren nicht.

Im Auftrage:


(Keller)
Dipl.-Ing.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DÜSSELDORF

Postanschrift:
Der Regierungspräsident Düsseldorf, 4 Düsseldorf 30, Cecilienallee 2

An
den Stadtdirektor
in Ratingen
d.d. Oberkreisdirektor
in Mettmann

Sprechtag nur montags und donnerstags 07. JUL 1972

Fernsprecher

44 99 - 1 oder

44 99 / 536

Zimmer Nr. 336

(Durchwahl)

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Zeichen:

0-3

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen

Düsseldorf

34.3 - 12. 21

26.6.1972

Betrifft:

Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 135
gemäß § 11 BBauG

Bezug: Ihre Berichte vom 22. XI. 1971 und 26. I. 1972
- III- 61 Hes -

Hiermit wird gemäß § 11 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 135 für
das Gebiet Eckamp Kernbereich, den der Rat der Stadt am 19. X. 1971
gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen hat, unter folgenden
Auflagen genehmigt:

1. Auflagen:

1.1 Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wie folgt
zu ändern bzw. zu ergänzen:

a) Ziffer 1:

Da es sich um Ausnahmeregelungen handelt, sind die dafür
anwendbaren Rechtsgrundlagen - nämlich § 7 Abs. 2 Nr. 7 und ^{Abs.} ~~Nr.~~ 3
Nr. 2 BauN VO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauN VO - zu zitieren.

b) Ziffer 8:

Der gesamte Wortlaut ist zu streichen:

c) Ziffer 13:

Die zitierte Rechtsgrundlage ist in folgende Fassung zu bringen:
" I. DVO zur BauO NW vom 26.V. 1970 (GV NW S. 410)."

-2-

c) Ziffer 3:

Der Wortlaut dieses Textteiles ist als "Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BBauG" zu kennzeichnen.

d) Ziffer 4:

Der unter Buchstabe a) aufgeführte Textteil dieser Ziffer ist keine Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 4 BBauG. Als Zitat einer den Planinhalt betreffenden Rechtsgrundlage ist dieser Wortlaut so zu kennzeichnen, daß eine Verwechselung mit der in diesem Falle irreführenden Überschrift " Nachrichtliche Eintragung" nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang ist für die übrigen im Plan enthaltenen Festsetzungen als Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BBauG anzugeben.

e) Ziffer 5:

Der Wortlaut über die zu beachtenden Feuerschutzangelegenheiten ist zu streichen.

f) Ziffer 6:

Es handelt sich bei den Flächen über unterirdische Leitungen nicht um eine " Nachrichtliche Eintragung" i.S. des § 9 Abs. 4 BBauG sondern um eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit Nr. 14 BBauG. Die Festsetzung ist daher als solche zu kennzeichnen.

1.3 Nach Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO ausdrücklich für zulässig erklärt und gemäß § 23 Abs. 5 BauN VO die nach Landesrecht im Bauwisch oder in den Abstandflächen zulässigen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen worden. Entsprechend der Genehmigungsverfügung vom 8. XII. 1969 zum Bebauungsplan Nr. E 135 sind die in der Auflage Nr. 2.2 geforderten 5.00 m breiten Unterhaltungstreifen beiderseits des Sandbaches und des Haarbaches im Bebauungsplan Nr. E 135 (1. Änderung) nachzutragen.

1.4 ✓ In dem eingeschossigen WA- Gebiet im Bereich der Einmündung der Westtangente in die Volkardeyer Straße ist die Bezeichnung "Tankstelle" zu streichen.

1.5 U Die auf Blatt 2 in einem dreigeschossigen MK-Gebiet durch Ratsbeschluß vom 19. X! 1971 getroffene Festsetzung eines Parkhauses ist zu streichen.

1.6 Die Genehmigung darf erst bekanntgemacht werden, nachdem die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt und bekanntgemacht worden ist.

2. Hinweise:

2.1 zu 1.1 Buchstabe b) betr. Spielplätze:

Die in Ziffer 8 enthaltenen Regelungen können unter Hinweis auf die "Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960" (GV. NW 1960 S. 433) und die "Dritte Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.IV. 1970" (GV. NW 1970 S. 299) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG wegen fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt worden. Regelungen, welche die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen entsprechend § 103 Abs. 1 Nr. 3 BauO NW betreffen, sind nur über eine eigene Ortsatzung möglich.

Buchstabe d) betr. Heizungsanlagen:

Die Festsetzung einer bestimmten Heizungsart ist unter Hinweis auf § 9 BBauG wegen der fehlenden Ermächtigung im Bebauungsplan nicht möglich.

2.2 zu 1.2 Buchstabe b) betr. Verkehrsflächen:

Es wird empfohlen, den Wortlaut dieses Textteiles dem Ergänzungstext des Planzeichens Nr. 6.1 der DIN 18003 besser anzupassen und künftig nur in Verbindung mit der Erläuterung des Planzeichens für öffentliche Verkehrsflächen aufzuführen. Folgender Wortlaut wäre dabei zu empfehlen:

" Die Unterteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung sondern nur als Hinweis zu bewerten (DIN 18003, Ziffer 6.1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)".

Buchstabe e) betr. Feuerschutzangelegenheiten:

Die im Zusammenhang mit dem Feuerschutz zu treffenden Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren wahrzunehmen.

2.3 zu 1.4 Die Bezeichnung "Tankstelle" ist zu streichen, da WA-Gebiete mit Ausnahme der in § 4 Abs. 4 und 5 BauN VO genannten Möglichkeiten nicht nach der Art der Nutzung gegliedert werden können. Im übrigen enthält der Plan auch keinen Hinweis darauf, daß die Bezeichnung im Hinblick auf die vorhandene Nutzung nur nachrichtlichen Charakter haben soll und keine Festsetzung des Bebauungsplanes sein soll.

2.4 Die baugestalterischen Festsetzungen sind im Hinblick auf die das Satzungsrecht betreffende Rechtsprechung aus Gründen der Rechtssicherheit noch zu begründen. Die Angabe der Rechtsgrundlage ist dafür nicht ausreichend.

Es ist ferner zu beachten, daß sich die auf § 17 Abs. 6 BauN VO bezogene Ausnahmeregelung für die Erhöhung der GFZ nur auf den gegliederten Bereich erstrecken darf.

Als weitere Mängel sind festzustellen, daß das Parkhaus nicht der 13. Änderung des FN.-Planes entspricht, die nachträgliche Änderung nicht in rot eingetragen wurde und das Planzeichen nicht erläutert worden ist.

Um den berechtigten Wünschen der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf Rechnung zu tragen, bitte ich dafür Sorge zu tragen, daß umgehend in einem Ergänzungsverfahren die in diesem Kernbereich erforderlichen öffentlichen Parkplätze planungsrechtlich sichergestellt werden. Für den ruhenden privaten Verkehr wird auf die Beachtung der Vorschriften des § 64 BauO NW im Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

2.8 Sofern die Abstandflächen bei den künftigen Gebäuden in den Grünflächen, den Flächen für die Landwirtschaft oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen sollten, ist die Freihaltung dieser Flächen von allen baulichen Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauN VO durch Baulasten sicherzustellen.

Verstehende Genehmigung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Ich empfehle, nicht den gesamten Wortlaut dieser Verfügung bekanntzumachen, sondern nur den ersten Absatz einschließlich der Ziffer 1. In der Bekanntmachung sind Beginn und Ort der Auslegung anzugeben.

Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes wird keine Befreiung von Vorschriften des überörtlichen Rechtes erteilt.

Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere die Abstandsvorschriften der §§ 8 und 9 BauO NW und der Abstandflächenverordnung vom 20.3.1970 zu beachten.

Die entsprechend meiner Verfügung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen und zu vermerken.

Den Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung bitte ich, mir mit der berichtigten und ergänzten 2. Ausfertigung des Bebauungsplanes vorzulegen.

Die zeichnerischen Unterlagen des Bebauungsplanes können in meinem Dienstgebäude (Zimmer 336) abgeholt werden.

Im Auftrage
gez. Kruehl-Zügge



Beglaubigt:

Mate
Reg.-Kanzlei Angestellte

b.w.

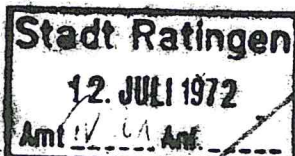
Mettmann, den 10. Juli 1972

Gesehen und weitergesandt.

Im Auftrage

Dr. Hübschmann
(Dr. Hübschmann)

An den
Stadtdirektor
403 Ratingen



B. Ungew!
Ry 17.7

*b. Rückfrage nach meinem
Kolomb - ab 10.8. ca.*

10.12.72

*Von Hauptkommission für die Gruppe eine weitere
Sachverständige Doktorin ernannt, die sich
in der letzten Woche auf der ersten Tagung von B-
Höhen aussetzte.*

*Dieselbe Kommission hat am 12. Juni auf Empfehlung
des B-Bauh aber noch nicht für wichtig gehalten oder
sonst (2) streift, eine einfache Briefkunde für
den individuellen Fall der B-Höhen-Auswertung
praktisch, da der Posten und für die Art
am 2. Oktober verschickte und abgefragt werden.*