



DIE IN DEM PLAN IN BLAU EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND DES RATSCHLUSSES VOM 15. DEZEMBER 1998.

**Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen**  
Entwurf: Planungsamt / 61.3

Ratingen, den 15.11.1997  
Bearbeitet: Krügeloh/Dannhäuser  
SIEGEL  
Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter  
GEZ. FISCHER GEZ. JUSSEN GEZ. ARING  
(Fischer) (Jussen) (Aring)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat am 15.12.1998 nach Abwägung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan H 20 2. Änderung und die Entscheidungsbegründung vom 28.10.1998 gemäß § 101 BauGB in Verbindung mit § 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen. Mit Inkrafttreten dieses B-Plans wird der Bebauungsplan H 20 1.11.1998 aufgehoben.  
Ratingen, den 12.01.1999  
Der Bürgermeister  
GEZ. DIEBICH SIEGEL  
(Diebich)

**Inkrafttreten**  
§ 103 BauGB  
Gemäß § 44 Abs.1 ist der Bebauungsplan, mit der Begründung am 26.11.1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
Ratingen, den 12.01.1999  
Der Stadtdirektor  
GEZ. FISCHER SIEGEL  
(Fischer)

**Die Vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand vom 08.03.1998**

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanVO vom 18.12.90  
Vermessungsamt z.A.  
SIEGEL  
GEZ. HÜCKELHEIM  
Ratingen, den 18.03.1998 (Fr. Dr. Hückelheim)

**Vereinfachte Änderung - Auslegung**  
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 17.02.98 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung nach § 13 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 3(2) BauGB beschlossen.  
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.03.1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 16.03.1998 bis einschließlich 10.04.1998 öffentlich ausgelegt.  
Ratingen, den 18.11.1998  
Der Stadtdirektor  
GEZ. FISCHER SIEGEL  
(Fischer)

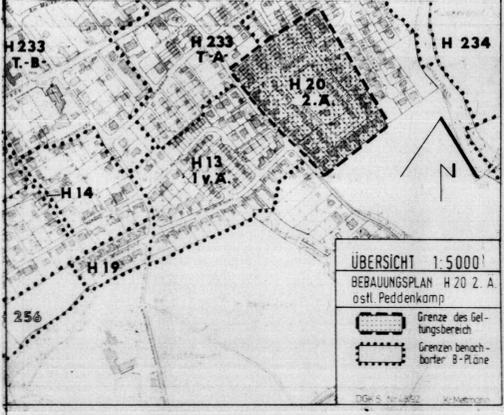
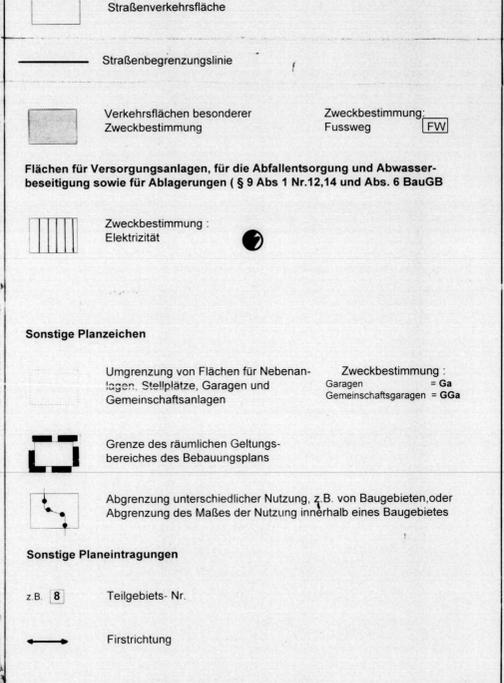
- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. S. 2259) zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466); das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2931) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214)
  - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
  - Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
  - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232)
  - Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. S. 622)

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Zu diesem Bebauungsplan gehört: - eine Begründung -
  - Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischer oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäss Gesetz und Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, unmittelbar zu melden.

- Textliche Festsetzungen**
- Gestaltung Baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
    - Dachlandschaft in den Wohngebieten WR3 bis WR5**
      - In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 35 Grad.
      - In den Wohngebieten WR3 und WR4 sind Flach- und Satteldächer zulässig. Im Wohngebiet WR5 sind ausschließlich Walmdächer zulässig.
      - In den Wohngebieten WR3 bis WR5 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
        - Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortsgang entfernt sein.
        - Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
      - Drempel sind so zu bemessen, daß sie eine maximale Wandhöhe von 0,80 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren nicht überschreiten.
      - Die Maximale Firsthöhe darf 7,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

**Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In dem gegliederten Reinen Wohngebiet WR 4 ist eine abweichende Bauweise (a) wie folgt zulässig:  
Es sind Gebäudegruppen auch mit mehr als 50 m Länge (max. 55 m) bei Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrenzen zulässig.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WR Reines Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)
  - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- ±0 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △ nur Hausgruppen zulässig
  - △ Abweichende Bauweise
  - ^ Satteldach
  - ∩ Walmdach
  - bis 35° Dachneigung
  - Baulinie
  - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fussweg (FW)
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung: Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen = GGa
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sonstige Planeintragungen**
- z.B. 8 Teilgebiets-Nr.
  - Firstrichtung



**Stadt Ratingen**  
Planungsamt / 61.3

**Bebauungsplan H 20 2. Änderung, vereinf. Änd.**  
Östlicher Peddenkamp

Gemarkung: Hösel	Flur: 2	Geplant: Krügeloh
Stand: April 1997	Gezeichnet: Dannhäuser	
Geändert:	Plangrundlage: Vermessungsamt	

Maßstab 1 : 500