

Die in blau eingetragenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 24.10.2000.



**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997, zuletzt geändert d.d.G.v. 15.12.1997
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 BGBl. I S. 468
- Die Planzeichenverordnung 1990 (Planz.Vo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die BauO NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / GV NW S. 232) zuletzt geändert am 24.10.1998 (GVBl. I S. 687)

**Legende Bebauungspläne lt. Planzeichenverordnung**

**Zeichnerische Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauGB u. § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse

FH max. maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

→ Firstrichtung

--- Baugrenze

35° - 40° zulässige Dachneigung

~~Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft~~

~~Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten~~

~~Sonder-Naturschutzrecht (§ 46a BauGB)~~

~~Einrichtung von Grünanlagen~~

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen = Ga

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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. 3 Teilgebiets-Nr.

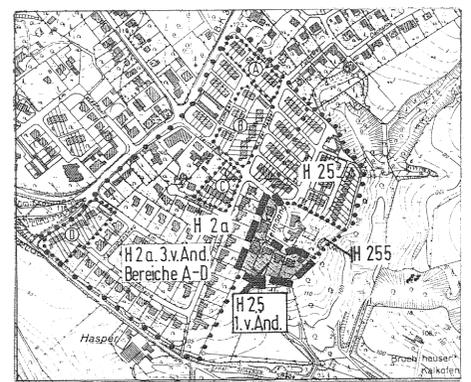
**Textliche Festsetzungen**

- Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im Plangebiet sind nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Der Baumbestand ausserhalb der überbaubaren Flächen ist zu erhalten. Garagen und Stellplätze sind durch heimische Bäume mittlerer Größe einzugrünen
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass mindestens ein Schalldämmmaß von 34 dB (A) erreicht wird.  
Dieses erfordert den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II
- Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NW
  - Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 – WR 3
    - Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 40°
    - Es sind geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen. Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
    - In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:  
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei den Walm- und Satteldächern so zu gestalten, dass die Breite maximal 1/4 der Traufenlänge beträgt. Dachgauben sollen nicht in das obere Drittel des Daches hineinragen. Die Drempehöhe von maximal 0,80 m darf nicht überschritten werden.
    - Die zulässige Firsthöhe beträgt in den Wohngebieten WR 1 – WR 3 maximal 8,30 m. Die maximale Firsthöhe wird bemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte des Baugrundstücks.
    - Die Firstrichtung der Wohngebäude in den Wohngebieten WR 1 – WR 3 verläuft parallel zur straßenseitigen Baugrenze.
    - Die Dacheindeckung der geneigten Dächer soll bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen aus Dachpfannen in dunklem Grau bzw. Anthrazit erfolgen.
  - Sockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten
  - Garagen und Nebengebäude sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen oder in der für Garagen vorgesehenen Umgrenzung zulässig
  - Einfriedungen  
Die Vorgärten sind von Einfriedungen jeglicher Art freizuhalten.  
Einfriedungen für rückwärtige Hausgärten sind als Spriegelzaun mit einer maximalen Höhe von 0,80 m oder als Hecken zulässig.  
Eine Ausnahme bildet der südöstliche Bereich des Plangebietes. Im Übergang zur freien Landschaft sind auch Maschendrahtzäune bis 2,00 m und freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig.

**Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

- Zu diesem Bebauungsplan gehört - eine Begründung
- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc. beträgt 163 m ü. N.N. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des An- bzw. Abflugssektors 05 der Start- und Landebahnen 05R/23L und 05L/23R des o.a. Verkehrsflughafens.
- Landesschutzgebiet Nr. 27 gemäß Landschaftsplan vom 03.07.1984.
- Zum Schutz vor Waldbränden sind in den §§ 46 ( genehmigungspflichtige Anlagen ) und 47 ( Waldgefährdung durch Feuer ), Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980, gemachten Auflagen zu beachten.
- Postfunkstrecke Duisburg - O / Mettmann - 2 mit 200 m Schutzstreifen, Schutzhöhe : 162 m ü. N.N.

**Übersichtskarte 1 : 5000**



**STADT RATINGEN**  
Planungsamt / 61.3

**Bebauungsplan**  
**H25 " Gut Heimsang "**  
( 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB )

Gemarkung Hösel	Flur 2	Geplant : Krägeloh
Stand: Februar 2000	Gezeichnet: Dannhäuser	Geändert:
Maßstab 1 : 500	Plangrundlage : Flurkarte	

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen  
Entwurf: Planungsamt 613  
Ratingen, Februar 2000  
bearbeitet: Krägeloh / Dannhäuser

SIEGEL

Der Bürgermeister      Dezernent      Amtsleiter  
gez. DIEDRICH      gez. UEBRICK      gez. HÜTZLE  
(Diedrich)      (Uebrick)      (Hützle)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte, sowie eines Feldvergleiches.  
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Planz.Vo vom 18.12.1990

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Ratingen, den 10.07.2000      Vermessungs.Ass.  
SIEGEL      gez. HOHMANZ  
(Hohmanz)

Vereinfachte Änderung - Auslegung

Gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 23.10.2000 bis 01.02.2000 eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ratingen, den 4.09.2000  
Der Bürgermeister  
gez. DIEDRICH      SIEGEL  
(Diedrich)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat am 24.10.2000, den Bebauungsplan H 25 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.  
\* sowie die in blau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.

Ratingen, den 30.10.2000  
Der Bürgermeister  
gez. DIEDRICH      SIEGEL  
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschuß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 24.10.2000, im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 07.11.2000  
Der Bürgermeister  
gez. DIEDRICH  
(Diedrich)