



**Zeichenerklärung :**

**Vermessungsgrundlagen :**

- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grenzpunkte
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Baum

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

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

- z.B. I nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. II nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- z.B. 0,3 Geschosflächenzahl
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten (V) der Versorgungsträger und (A) der Anlieger
- Standorte für Abfallmüllbehälter

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionssteuergesetzes und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV NRW S. 272).

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO**

1.1. **Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO**

1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.

1.2. **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO**

1.2.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, unzulässig.

1.2.2. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, unzulässig.

1.2.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässige Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB**

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf für nur für Bauvorhaben entlang der „Duisburger Straße“ (WA 1) durch:

- Caragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis 0,8 überschritten werden.

3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind je Hauseneinheit (Einzel- und Doppelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

4.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schallschirm- Maße aufweisen:

Baugeteil	Seitenbereich	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	erf. R.w. res. des Außenbauteils in dB(A)
WA 1 Duisburger Straße	alle Fassaden	III	61 - 65	35
WA 1,2 Wedauer Straße	alle Fassaden	IV	66 - 70	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

4.2 Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende und fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

**5. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

5.1 **Dachform und Dachaufbauten**

5.1.1 In den Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung 28° bis 45°.

5.1.2 In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

- In dem Reinen Wohngebiet WR 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dächer von Doppelhaushälften in derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- Drempl sind nur in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass eine maximale Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren nicht überschritten werden.
- In dem Reinen Wohngebiet WR 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dächer von Doppelhaushälften materialgleich auszuführen.
- In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachanschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig.

5.2 **Außenwandflächen**

In dem Reinen Wohngebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Außenwandflächen von Doppelhaushälften materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

5.3 **Müllbehälter**

Müllbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisiert wird.

5.4 **Einfriedigungen**

Der Vorgarten (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche), darf nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

5.5 **Ausnahmen**

Von den Festsetzungen Ziffern 5.1 bis 5.4 ausgenommen sind die Wohngebäude Duisburger Straße Nr. 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 51a, 53, 53a Wedauer Straße Nr. 32, 34, 36, 38, 40, 42.

wenn bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen die beabsichtigte Investition in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Aufwand steht, der erforderlich ist, den aufgeführten Festsetzungen zu genügen. Die bestehende Bausubstanz darf ihre Identität aber nicht verlieren.

**Nachrichtliche Übernahmen**

2. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) innerhalb der Anflugssektoren ZSR und ZSL, d. h., im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.

**Hinweise**

1. Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verkundung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bodrum, Wittlar, Kaiserswerth und Wittlar-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stab-Verkehrflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art. Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

2. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, archäologische Bodenründe und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter Zone gemäß Gesetz zum Schutz der Natur und Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1989 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath zu melden.

3. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z. B. Pfahlgründung sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallen zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4. Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

5. Zu diesem Bebauungsplan gehört:

- eine Begründung.

**Entwurf**

Ratigen, März 2012  
Bearbeitet: Mühlaupt / Wegler

**Geometrische Eindeutigkeit**

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 02 / 2010).

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanV vom 18.12.1990.

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

Ratigen, den .....2012

**Aufstellung**

Der Rat der Stadt hat am 20.12.2012 gemäß § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **L 284, 3. Änderung** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.01.2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 01 / 2012

Ratigen, den .....2012

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung fand am .....2012 statt.

Ratigen, den .....2012

**Auslegung**

Der Rat der Stadt hat am .....2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .....2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. ... / 20... haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom .....2012 bis einschließlich .....2012 öffentlich ausgelegt.

Ratigen, den .....2012

**Erneute Auslegung**

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am ..... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung nach § 13 a (3) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. ... hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Ratigen, den .....2012

**Vereinfachtes Verfahren**

Der Rat der Stadt hat auf Grund berücksichtigter Stellungnahmen am .....2012, anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratigen, den .....2012

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Ratingen hat am .....2012 den Bebauungsplan L 284, 3. Änderung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratigen, den .....2012

**Inkrafttreten**

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am .....2012 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. .... bekannt gemacht worden.

Ratigen, den .....2012

**Übersichtskarte M 1:2500**

**STADT RATINGEN**  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -  
Bebauungsplan  
**L 284, 3. Änderung**  
"Gebiet zwischen Wedauer Straße und Duisburger Straße"

Gemarkung : Lintorf Flur : 13