BEBAUUNGSPLAN OST 201 TEIL -A- IN DER BRÜCK

STADT RATINGEN

SATZUNG VOM — AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG RATINGEN — FLUR 2,3,24

MASSSTAB = 1:500 — BLATT NR.

RECHTSGRUNDLAGEN

1) DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)

2) DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.01.1990 (BGBl. I S 132)

3) DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV) '90) VOM 18.12.1990

4) DIE BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauONW) VOM 26.06.1984, (GV NW S.419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24.11.1992 (GV NW Nr. 56 S.452)

5) DAS WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZ IN DER FASSUNG VOM 22.05.1990

6) DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- U. WOHNBAULANDGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG 1.MAI 1993 (BGBl. I,S 466)

ZEICHENERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNGEN

BESTANDSSIGNATUREN

- 80 / 123.0 POLYGONPUNKT / TRIGONOMETRISCHER PUNKT
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- TOPOGRAPHISCHE UMRISSLINIEN (GEBÄUDEUMRISS, UNG. GRENZ. VON NUTZUNGSARTEN)
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIE GEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT NAUTSCHAHL-ZAHL DER GESCHOSSZAHL
- ÜBERDACHUNG, DURCHFAHRT
- ZAUN
- MAUER
- HECKE
- GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- PARKANLAGE
- LAUBWALD
- GÄRTEN
- MISCHWALD
- BÖSCHUNG
- GARTEN,LAND
- GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- BÄUME MIT KRONENDURCHM. UND WASSERFÜHRENDEM GRABEN/BACH
- BRÜCKE
- PARKPLATZ
- LATERNE
- GOLF
- TELEFON
- KANALDECKEL
- ENTWÄSSERUNGSTAKEN
- SCHALTKASTEN
- STROMLEITUNG OBERIRDISCH
- ELEKTRIZITÄT / TRAFO
- EISENBAHNGLEIS
- SIGNAL,EISTERWAGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GITTERMEIZE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BauGB)

- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (MITTELWERTE GEM.§ 4 (2) BauNVO SIND UNZULÄSSIG S. TEXTL. FESTSETZUNGEN NR.11 U.12)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BauGB), ZB.

- 0,6 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ~~max.~~ — ~~MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE~~ — ~~+ FH max. = 9.50m~~ MAXIMALE FIRSTHÖHE

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

- o — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- g — ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR.6)
- GESCHLOSSENE BAUWEISE MIT ANGABE DER MAXIMALEN GEBÄUDETIEFE

~~FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 9 (1) BauGB~~

- HAUPTVERKEHRSZÜGE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN "BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG"
- UNTERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN
- ANGABEN ZUR BREITE, ZUR ART DER BEFESTIGUNG U. ZUR ANZAHL DER STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH / ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG: (M) MISCHVERKEHRSFLÄCHE
- (FW) FUSS- U. RADWEG
- (VB) VERSORGUNGSFLÄCHEN (ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) NR.12,14 U. § 9 (6) BauGB)

- ZWECKBESTIMMUNG: (E) ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.15 BauGB)

- BEZEICHNUNG: PRIVAT = PRIVATE GRÜNFLÄCHE; ÖFFENTL. = ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG: (PARK) PARKANLAGE; (GARTEN) KLEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) NR. 18 U. § 9 (6) BauGB)

- WALD

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 25 BauGB)

- ~~UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT~~
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. STAUDEN
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

- D — EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN,STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG : TG = TIEFGARAGE
- MIT GEH-,FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 UND § 9 (6) BauGB) FÜR VERSORGUNGSTRÄGER
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHE (§ 9 (6) NR.24 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 7 (1), 16 (5) BauNVO)
- FESTSETZUNG GEM. § 9 (1) NR. 24 BauGB
- GEBÄUDEFRONTEN MIT AUSSENBAUTEILE, DIE SO AUSGEFÜHRT WERDEN MÜSSEN, DASS SIE EINE SCHALLDÄMMUNG VON 35 - 39 dB(A) ERGEBEN Z.B. SCHALLSCHUTZFENSTER DER KLASSE III
- GEBÄUDEFRONTEN MIT AUSSENBAUTEILE , DIE SO AUSGEFÜHRT WERDEN MÜSSEN, DASS SIE EINE SCHALLDÄMMUNG VON 30 - 34 dB (A) ERGEBEN Z.B. SCHALLFENSTER DER KLASSE II

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BauONW

- ± 0.30 ° - 45° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG / STELLUNG DES HAUPTGEBÄUDES

SONSTIGE PLANEINTRAGUNGEN

- 1 — TEILGEBIETSNUMMER
- VORGESCHLAGENER BAUMSTANDORT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGESETZBUCH (BauGB)

- SCHUTZGEBIET IM SINNE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGESETZES NIEDERRHEIN LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NR.26 (GEM. LANDSCHAFTSPLAN KREIS METTMANN VOM 03.07.1984)
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER WASSERSCHUTZZONE III B (FESTSETZUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 05.06.1973, RECHTSKRÄFTIG SEIT JEAN 01.08.1973, ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 10.03.1986), IM EINZUGSBEREICH DER WASSERGEWINNUNG RATINGEN

HINWEISE

1.) BEI VERGABE DER KANALISATIONS- UND ERSCHLIESSUNGSARBEITEN UND BEI DER ERTEILUNG EINER BAUGENEHMIGUNG SIND DIE AUSFÜHRENDEN BAUFIRMEN VERPFLICHTET, AUFTRETENDE ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE UND -BEFUNDE (DUNKLE VERFÄRBUNGEN UND PFLANZLICHEN LEBENS AUS ERDGESCHICHTLICHER ZEIT GEM. GESETZ ZUM SCHUTZ UND DER PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ - DSchG) VOM 11.03.1980, SOWIE ANGRENZENDEN LANDESHAUSSEM DORM, RHEINISCHES AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE COLMANTSTR 14-16, 5300 BONN - UMMITTELBAR ZU MELDEN

2.) ZUM SCHUTZ VOR WALDBRÄNDEN SIND DIE IN DEN RVO-LEISTUNGSUMFANGSVERORDNUNGEN UND §7 (WALDGESETZ) GENANNTEN ABSTÄNDE EINZUHALTEN.

3.) BEI REALISIERUNG DER PLANUNG IST MINDESTENS 12 MONATE VORHER DAS FERNMELDEAMT 3, DÜSSELDORF EINZUSCHALTEN, GANZT ERWEITERUNGEN DER FERNMELDEANLAGEN VORGENOMMEN WERDEN KÖNNEN. NOTWENDIGE TRASSIERUNGEN SIND RECHTZEITIG BEI DEN GENAUEN KENNTNIS DER ANSCHLUSSMÖGLICHKEITEN BETRIEBE UND DEN BEGINN IN ABSTIMMUNG MIT DEN STADTWERKEN MIT IHREN STANDORT FESTZULEGEN

4.) IN EINEM WASSERRECHTLICHEM ERLAUBNISVERFAHREN MUSS JEDES GRUNDSTÜCK HINSICHTLICH DER VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT ÜBERPRÜFT WERDEN

5.) ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖREN

a) EINE BEGRÜNDUNG

b) EIN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

~~c) EINE STRASSENPLANUNG (BIS HIN DURCH KRAUSE)~~

6.) Sollten im Verlauf von Baumaßnahmen Bereiche der Gemlich an das Plangebiet. (Teilbereich A) angrenzenden Altlastverdachtsfläche "Talweg", Kreis-Altlast-Nr. 6005/1 fe, wider Erwarten angeschnitten werden bzw. sonstige augenscheinlich durch menschliche Einwirkung verunreinigte Bereiche angetroffen werden, ist unverzüglich die untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu verständigen, ggf. wird eine analytische Bewertung belasteter Horizonte für einen geeigneten und unschädlichen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis erforderlich, um eine ordnungsgemäße Verwendung bzw. Entsorgung sicherstellen zu können.

I BEZUGSPUNKT FÜR SOCKEL- UND FIRSTHÖHE IST DIE MITTE DER VORHERIGEN VOR DEN EINZELNEN ZUGEHÖRIGEN BAULINIE (TRENNGRENZE)

II IN WORGARTEN SIND EINFRIEDUNGEN NUR IN FORM VON HECKEN MIT EINER max. HÖHE VON 150cm ZULÄSSIG.

III DIE LUFTABNAHME VON AUSSENBAUTEILEN DER AUFENTHALTSRÄUME IST ENTSPRECHEND DEN DIN 4109 ZU AUSGESTALTEN, DASS IMMISSIONEN IM BESONDERENDES SCHALLDRUMASS VON 42 dB ERREICHT WIRD.

IV DIE LUFTABNAHME VON AUSSENBAUTEILEN DER AUFENTHALTSRÄUME IST ENTSPRECHEND DEN DIN 4109 ZU AUSGESTALTEN, DASS IMMISSIONEN IM BESONDERENDES SCHALLDRUMASS VON 35 dB ERREICHT WIRD.

6.3.2 V. IM PLANGEBIET MB 2 SIND FESTGARAGEN AUSSERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHEN NUR UNTERHALB DES VORHANDENEN GLANDES ZULÄSSIG.

6.3.3 VI. DIE TIEFGARAGEN IM PLANGEBIET MB 2 SOLL LEDIGLICH DIE NICHT ÜBERBAUT WERDEN MIT EINER MIN. 60 cm BODENSCHUTZSCHICHT ZU BEDECKEN UND BEGRÜNT ZU BEGRÜNEN.

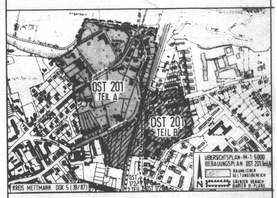
6.3.4 VII. WERDEN IN PLANBEREICH MB 2 TIEFGARAGEN INNERHALB DES GAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ERRICHTET, SO SIND ALS AUFSTELLSCHALLDÄMPFUNG GEM. DEN RUNDSCHNURGESETZES SCHADSTOFFARMER DIESELMOTOR (LAUFGERÄUSCHE EINER LEISTUNG TYPISCH BEISPIELSWEISE) MIT EINEM SCHALLDÄMPFUNG GEMESSEN IN 1m ABSTAND VON 75 -12 cm, FACHGERECHT ZU PFLANZEN UND EINFRIEDET ZU ERHALTEN.

FÜR DEN TEILBEREICH:

2a 1 STÜCK

2b 1 STÜCK

2c 1 STÜCK



Kinderdorf und Privatschule
Inhaber Isabelle Verwaltungsgesellschaft mbH
Kreuzstraße 22 — Fax. 02102/870882
4030 Ratingen 1 — Tel. 02102/80038

Deckblatt topographie
Maßstab 1:500
Angefertigt 03.07.1992
Blatt Nr. 1