

Begründung

A. Plangebiet

Nr. 10

Es liegt in Ratingen-Breitscheid, östlich der Straße Kahlenbergsweg und südlich der Straße Perkerhof.

Einbezogen sind die Grundstücke in der Gemarkung Hösel, Flur 7, Flurstücke 592, 1112, 1153, 1158, 1166.

Das Abgrenzungsgebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist in einem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 durch Umrandung dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Rechtssituation im Satzungsgebiet

Für das Satzungsgebiet "Ratingen-Breitscheid, östlich der Straße Kahlenbergsweg und südlich der Straße Perkerhof sind die erforderlichen Voraussetzungen wie folgt gegeben.

Die "Abrundungsgrundstücke" liegen östlich der Straße Kahlenbergsweg und südlich der Straße Perkerhof und schließen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die Erschließung ist durch die Straße Perkerhof gegeben.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Einbeziehung in den innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die angrenzenden bebauten Grundstücke werden als "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung genutzt. Die charakteristische Siedlungsstruktur wird in diesem Gebiet durch eine offene 1-geschossige Wohnhausbebauung geprägt.

Die geplante Bebauung auf den Abrundungsgrundstücken sieht hier eine offene ein- bis zweigeschossig Mehrfamilienwohnhausbebauung vor. Als Dachform wird ein ausbaufähigen Sattelfach mit einer Dachneigung bis max. 35 ° festgeschrieben. Die Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Die Bebauung auf den betreffenden Flächen fügt sich im Sinne des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch in das bereits bebaute Gebiet städtebauliche ein.

C. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Straße Perkerhof gegeben.

D. Sonstiges

Zum Kahlenbergweg ist eine lückenlose Einfriedung ohne Zugänge zu errichten. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen (im Bereich zum Kahlenbergweg).

Betr.: Satzung der Stadt Ratingen über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil; Bereich: Ratingen-Breitscheid, östlich der Straße Kahlenbergsweg und südlich der Straße Perkerhof
gem. § 34 (4) BauGB)
(Einbeziehung von einzelnen Grundstücken zur Abrundung)

Beschlußentwurf:

Der Bezirksausschuß 4 Lintorf/Breitscheid, der Planungsausschuß und der Hauptausschuß empfehlen dem Rat der Stadt, folgenden Beschluß zu fassen:

"Der Rat der Stadt beschließt die nachstehende

S a t z u n g

der Stadt Ratingen über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Ratingen-Breitscheid östlich der Straße Kahlenbergsweg und südlich der Straße Perkerhof."

Aufgrund des § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. März 1990 (GV NW S. 141) hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 1991 für das o.a. Satzungsgebiet die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die in dem beigefügten Lageplan (i.M. 1 : 2.500) des Planungsamtes mit schwarz unterbrochener Balkenlinie vorgenommene Umrandung festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Gebietsbeschreibung nach Kataster:

Gemarkung Breitscheid, Flur 7, Flurstücke 592, 1112, 1153, 1158, 1166

§ 2

Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich nach den Kriterien des Einfügens analog § 34 (1) BauGB sowie die Gestaltungsmerkmale der Nachbarschaft.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in entsprechender Anwendung des § 12 BauGB in Kraft.