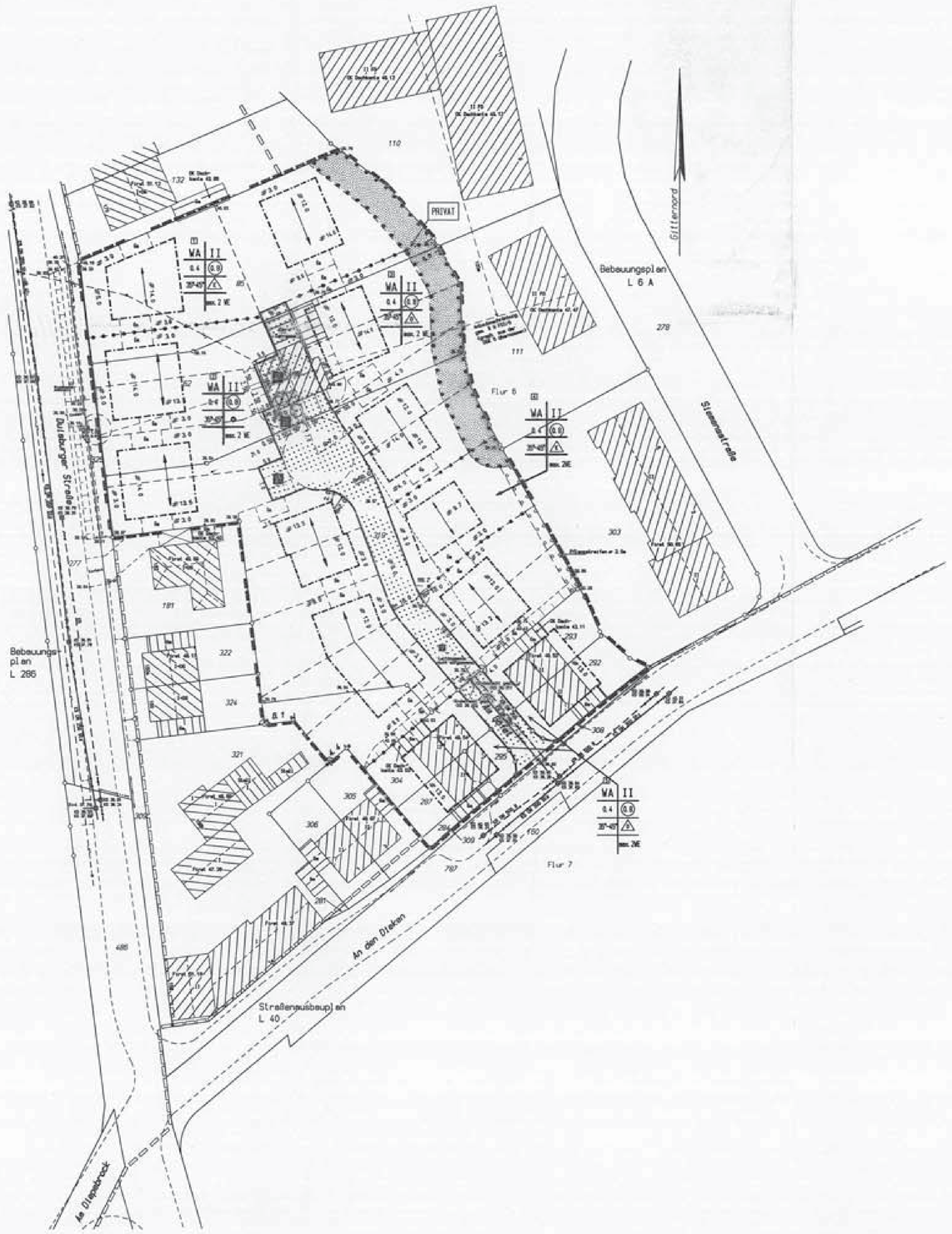


Katastersignaturen

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZPUNKT
- 481 FLURSTÜCKSNUMMER
- ZAUN
- GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- BÖSCHUNG
- OBERIRDISCHE STROMLEITUNG
- MAUER
- • 42.41 GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- EINSTEIGESCHACHT
- KABELKASTEN
- KABELSCHACHT
- LATERNE
- BAUM
- GULLY
- GASSCHIEBER
- HYDRANT UNTERIRDISCH
- ÜBERDACHUNG
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- II GESCHOSSZAHL
- ELEKTRIZITÄT / TRAFO

RECHTSGRUNDLAGEN

1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S.2903).

2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466).

3 Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58).

4 Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW s.439).

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 3 u. 16 BauNVO

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- ED — DOPPELHAUS
- E — EINZELHAUS
- o — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- F — FUSSWEG
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Zweckbestimmung: privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- VORGESCHLAGENE BAUMSTANDORTE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG gem. § 1 Abs.4 u. § 16 Abs.5 BauNVO
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS gem. § 9 Abs.7 BauGB
- GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE
- 1 TEILGEBIETS-NR.

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

gem. § 2 Abs.2 PlanzV 90

- 35°- 45° — DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG LÄNGENMASS IN M
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- # 3.0 — PARALLELMASS IN M

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Gm — GARAGEN VORGESCHLAGENER STANDORT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die gemäß § 4 Abs.2 Ziffer 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
Dies sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Dies sind:
- Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 BauGB**
Es sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB**

3.1 Für die **befestigten Teile der Grundstücke** sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder anderem wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB**

4.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zu **bepflanzenden Flächen** sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen.

4.2 Die **privaten Grundstücksgrenzen** zum benachbarten Grundstück sind mit heimischen Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.

4.3 **Garagen- und Carportdächer** sind extensiv zu begrünen.

5. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NV)**

5.1 Außenwandflächen
Bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

5.2 Dachlandschaft in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA6)

5.2.1 Die zulässige **Dachneigung** beträgt 35 bis 45 Grad.

5.2.2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit** Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1.50m zulässig.

5.2.3 Die **Dachausbildung** wird wie folgt festgesetzt:
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mind. 1.0 m von der Giebelwand entfernt sein.
- Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

5.2.4 **Drempel** sind so zu bemessen, daß sie eine maximale Wandhöhe von 0.60m ab Oberkante Fertigfußboden und den Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren nicht überschreiten.

5.2.5 Die maximale **Firsthöhe** darf bei zweigeschossigen Gebäuden 9.80m betragen. Sie bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße zur Eingangsseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte des Hauszugangs (Eingangstür).

5.3 Garagen
Für die Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 5.1 der Festsetzungen der Hauptbaukörper. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zu einer Höhe von max. 2.50m hinter der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.

5.4 Mülltonnen
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptkörpers vorgesehen wird.

5.5 Vorgarten-Einfriedungen
- Zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune oder Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantenstein auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken (max. 0.50m hoch) erfolgen.
- Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen sind unzulässig.

6. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB**
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirbeitsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, daß sie folgende Schalldämmaße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf.R'w,res der Außenbauteile in dB
allgemeines Wohngebiet	III	61-65	35

HINWEISE

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung der Bauaufträge bzw. der Baugenehmigung, sind die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende **archäologische Bodenfunde** und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß dem Gesetz zum und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S.226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unmittelbar zu melden.

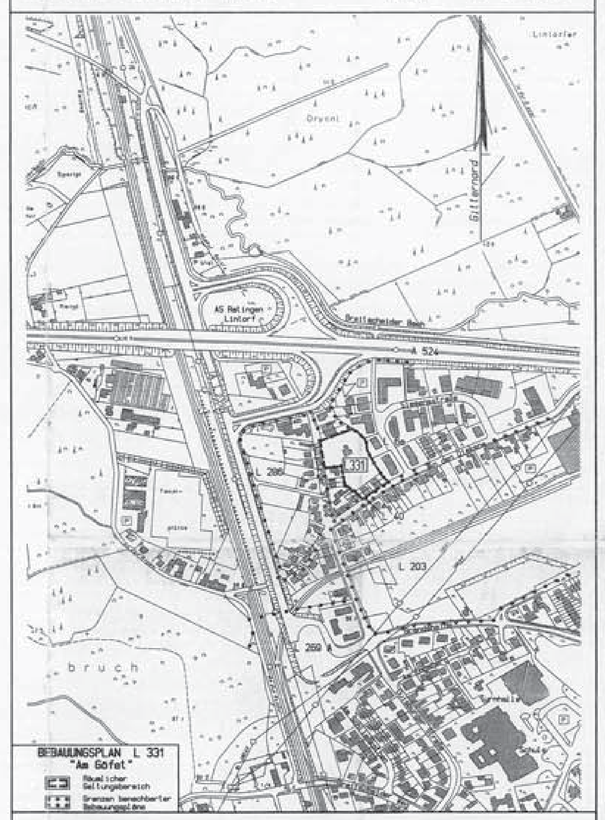
2. Für den rechtzeitigen **Ausbau des Fernmeldenetzes** sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

3. Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten **Kampfmittel** gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70mm, max. 100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Im diesen Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit den 01.01.1980).

5. Zu diesem **Bebauungsplan** gehören:
- die Begründung,
- eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm,
- eine schalltechnische Untersuchung zur Gewerbeemission,
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan.

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:5000



STADT RATINGEN

Bebauungsplan L 331 "Am Göfet"

SATZUNGSPLAN

Stadtteil: Ratingen- Lintorf Gemarkung: Lintorf	Flur: 6	Ordnungs- Nr. Blatt: 1
Maßstab 1 : 500	Datum: 10.11.2000	Bearbeitung: Hermann / Multhaupt
Amtsleiter: (Hölzle)	Dezernent: (Uebrick)	Geändert: / Index:
Vorhaben und Erschließungsträger: HOFA Wohnungsbau GmbH	Plangrundlage: Dr. Brauer, Glunz, ÖbVI	

CPI Anmerkungen: 19714439J

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen	Aufstellung	Auslegung	Eingeschränkte Beteiligung
Entwurf: HOFA Wohnungsbaugesellschaft Ratingen, den 10.11.2000 Betreuung: Multhaupt / Stadt Ratingen Der Bürgermeister — Dezernent — SIEGEL — Amtsleiter Gez. Traumann — Gez. Uebrick — Gez. Hölzle (Diedrich) — (Uebrick) — (Hölzle) I.V. Traumann	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 29.03.2000 gem. § 2 Abs.1 die Aufstellung des Bebauungsplanes L 331 "Am Göfet" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen. Ratingen, den 20.07.2001 Der Bürgermeister: Gez. Traumann SIEGEL ~~(Diedrich)~~ I.V. Traumann	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.12.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs L 331 "Am Göfet" einschl. der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf sowie die Begründung vom 08.01.2001 bis einschließlich 09.02.2001 öffentlich ausgelegen. Ratingen, den 20.07.2001 Der Bürgermeister: Gez. Traumann SIEGEL ~~(Diedrich)~~ I.V. Traumann	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern zur Stellungnahme mit Schreiben vom ... vorgelegt. Ratingen, den Der Bürgermeister: (Diedrich)

Geometrische Eindeutigkeit	Bürgeranhörung	Erneute Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten
Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich entstanden und hat den Stand vom 03.03.1999. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990 Es wird bescheinigt, daß die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Offentlich bestellter Vermessungsingenieur Ratingen, den 01.12.2000 SIEGEL (Dr. Ing. Brauer) Gez. Dr. Brauer	Die aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Ratingen vom 29.02.2000 gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchzuführende Anhörung der Bürger erfolgte am 31.05.2000. Ratingen, den 20.07.2001 Der Bürgermeister: Gez. Traumann SIEGEL ~~(Diedrich)~~ I.V. Traumann	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung nach § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen. Ratingen, den ... Der Bürgermeister: (Diedrich)	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 26.06.2001 den Bebauungsplan L 331 "Am Göfet" mit der Entscheidungsbegründung in der Fassung vom 08.03.2001 gem. § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 60 NRW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 20.07.2001 Der Bürgermeister: Gez. Traumann SIEGEL ~~(Diedrich)~~ I.V. Traumann	Gemäß § 10 Abs.3 BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans mit der Begründung am 19.07.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 20.07.2001 Der Bürgermeister: Gez. Traumann SIEGEL (Diedrich) I.V. Traumann