



**Zeichenerklärung :**

- Vermessungsgrundlagen :**
- Flurgrenze
  - Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenze
  - Grenzpunkte
  - Gebäudeumrisslinie
  - Nutzungsgrenze, Bordkante
  - Eisenbahngleis mit Weiche
  - Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.
  - Wirtschafts- u. Industriegeb.
  - Arkade, offene Halle, Durchfahrt
  - Baum

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

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

- z.B. WA 2 nur Doppelhäuser zulässig
- z.B. WR 1 nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0.8 Geschosflächenzahl
- z.B. 0.4 Grundflächenzahl
- ZH Zahl der Vollgeschosse
- FH max. = maximale Firsthöhe
- u. OK E-Straße über Oberkante Erschließungsstraße

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

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

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen

**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 Leitungsgerechten zu belastende Flächen

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 17.12.2009 (GV NRW S. 863 / 975).

**Textliche Festsetzungen**

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

- Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO
- 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.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO
- In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, unzulässig.
- In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 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.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO**

Die maximale Firsthöhe in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 wird auf maximal 9,50 m u. Oberkante zugerechneter Erschließungsstraße festgesetzt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßenachse, zu ermitteln in der Mitte des Baugrundstückes.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind je Hausinheit (Einzel und Doppelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Teile von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.

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

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

Baugeteil	Seitenbereich	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R'w, res des Außenbauteils in dB(A)
WR 3 und WA 2	alle Fassaden	III	61 - 65	35
WA 1 und WR 1, 2	alle Fassaden	IV	66 - 70	40

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

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

- Dachform und Dachaufbauten**
  - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung 29° bis 45°.
  - In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
    - In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind Dächer von Doppelhaushälften in derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
    - In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Dächer von Doppelhaushälften materialgleich auszuführen.
    - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal 1/5 der Traufenlänge zulässig.
- Außenwandflächen**
  - In dem Reinen Wohngebieten WR 1 sind Außenwandflächen von Doppelhaushälften materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- Müllbehälter**
  - Müllbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch eine Abpflanzung oder eine baulichkonstruktive Lösung realisiert wird.
- Einfriedigungen**
  - Der Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der dazugehörigen Gebäudefassade), darf nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.
- Ausnahmen**
  - Von den Textlichen Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 sind die entlang der „Wedauer Straße“ und „Duisburger Straße“ vorhandenen Wohngebäude ausgenommen, wenn bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen die beachtliche 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**

- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unterhalb der Anflugsektoren Z3R und Z3L, d. h. im Schutzbereich des Flughafen Düsseldorf.
- Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietverordnung vom 14.12.1987 (Verordnung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb des Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kaiserswerth und Wittlar-Werth der Stadwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell-, Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art. Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser möglich.

**Hinweise**

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, archäologische Bodenunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (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 Eichtal, 51491 Overath zu melden.
- Erdbarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichteisallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im größeren Boden ein 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.
- 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.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört:
  - eine Begründung.

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratings, Dezember 2010 Bearbeiter: Mulhaupt / Weger	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte und wurde durch Gebäude-/ Teile ergänzt (Stand 08/ 2010).
SIEGEL	Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990.
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
gez. Pesch (Pesch) 1. Beigeordneter	Ratings, den 05.01.2010
gez. Hölde (Hölde) Amtsleiter	SIEGEL stadt. Obervermessungsrat
<b>Aufstellung</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
Der Rat der Stadt hat am 28.09.2010 gemäß § 13a I. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes L 284, 2. Änderung beschlossen.	Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.09.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 24/2010 bekannt gemacht worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 24/2010	Die Unterrichtung fand am 04.11. 2010 statt.
SIEGEL	SIEGEL
Ratings, den 01.10.2010	Ratings, den 15.12.2010
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
<b>Auslegung</b>	<b>Erneute Auslegung</b>
Der Rat der Stadt hat am 22.02.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13 a I. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am ..... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 13 a (3) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.03.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 02 / 2011 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 14.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011 öffentlich ausliegen.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. .... hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.
SIEGEL	SIEGEL
Ratings, den 18.04.2011	Ratings, den
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
<b>Vereinfachtes Verfahren</b>	<b>Satzungsbeschluß</b>
Der Rat der Stadt hat auf Grund berücksichtigter Stellungnahmen am ..... die öffentliche Auslegung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.07.2011 den Bebauungsplan L 284, 2.Änd. gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme vorgelegt.	
Ratings, den	SIEGEL
(Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>	
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 04.08.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 13 / 2011 bekannt gemacht worden.	
SIEGEL	
Ratings, den 05.08.2011	
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	

**Übersichtskarte M 1: 2500**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Stadtplanung - 61.12 -  
Bebauungsplan  
**L 284, 2. Änderung**  
**"Duisburger Straße / Zur Quecke"**

Gemarkung : Lintorf      Flur : 13