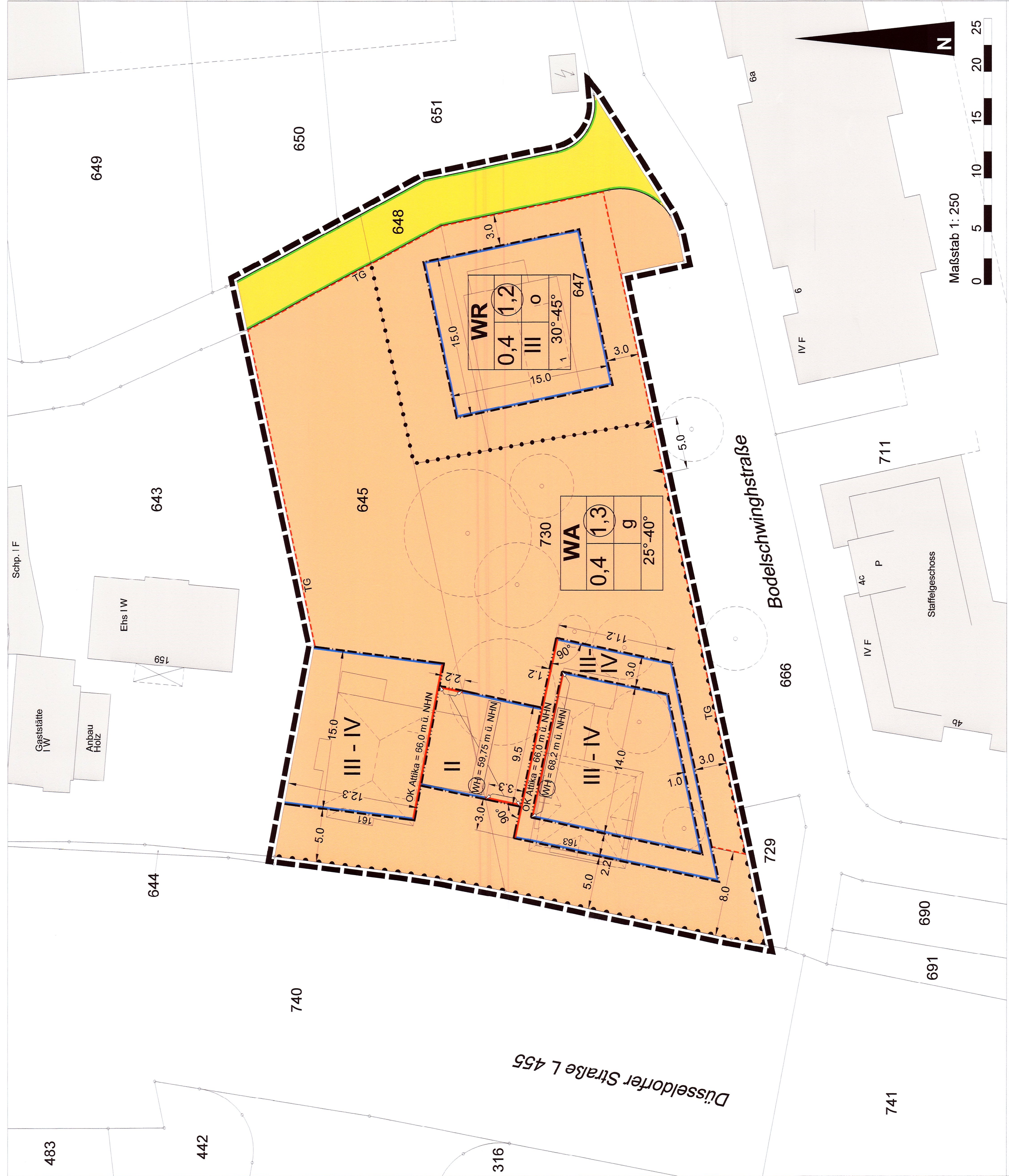
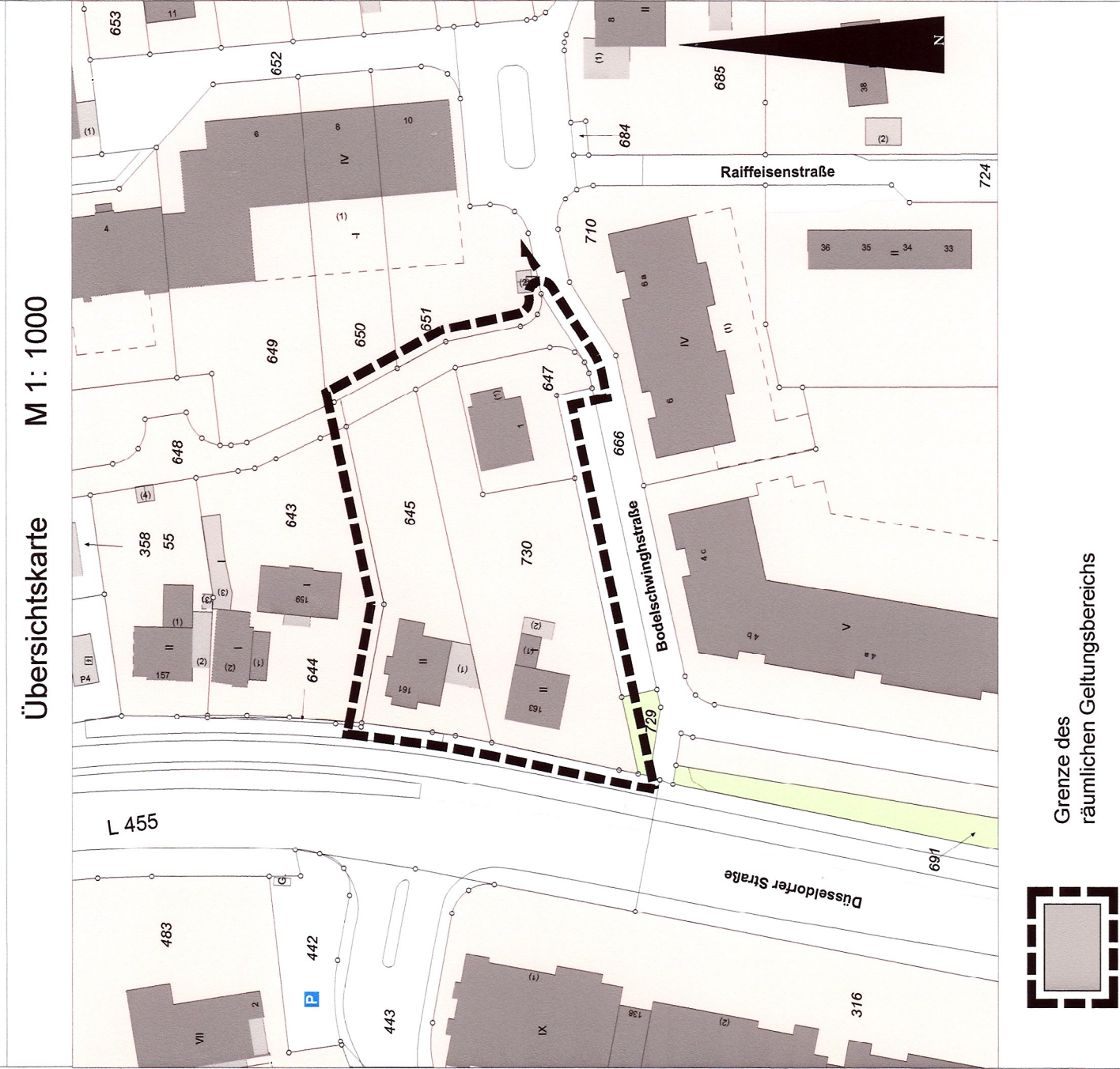
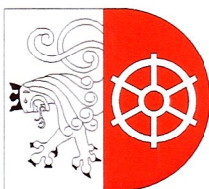




Entwurf		Geometrische Eindeutigkeit	
Ratigen, den Bearbeitet:	Siegel	Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Türkarte. Verm.-Grundlage: Stand Dezember 2016 Sie entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanVO vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der stadtebaulichen Planung eindeutig ist.	
gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister Techn. Beigeordneter Anstleiter	gez. Kral (Kral) Bürgermeister Techn. Beigeordneter Anstleiter	gez. Boberg (Boberg) Anstleiter	 Ratigen, den 15.09.2017 Dipl.-Ing. Josef Thiele Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Aufstellung		Auslegung	
Der Rat der Stadt hat am 23.06.2015 gemäß § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225, 5. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Ratigen Nr. 4/2015		Der Rat der Stadt hat am 05.09.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Ortsüblicher Bekanntmachung am 05.10.2017 im Amtsblatt der Stadt Ratigen Nr. 31/2017 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 16.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 öffentlich ausgelegen.	
Siegel	gez. Pesch Bürgermeister (Pesch)	Siegel	gez. Pesch Bürgermeister (Pesch)
Ratigen, den 27.11.2017		Ratigen, den 27.11.2017	
Satzungsbeschluss		Inkrafttreten	
Der Rat der Stadt Ratigen hat am 20.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 225, 5. Änderung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.		Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsentwurf sowie die Möglichkeit der Einschnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 03.04.2018 im Amtsblatt der Stadt Ratigen Nr. 02/2018 bekannt gemacht worden.	
Siegel	gez. Pesch Bürgermeister (Pesch)	Siegel	gez. Pesch Bürgermeister (Pesch)
Ratigen, den 23.03.2018		Ratigen, den 05.04.2018	
Rechtsgrundlagen			
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2474), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) . 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeneinrichtungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)			
Textliche Festsetzungen			
1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs festgesetzten Nutzungsarten 3.1 bis 3.3 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesamtdenkmäler und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung“ - Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ - Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind. 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gewachsener Boden), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. 3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstückseflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch maximal zwei Balkone je Geschoss und Fassadenseite an einer Breite von maximal 3,50 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für einzuhäusende Balkone (Wintergärten). Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und notwendige Fluchttreppen überschritten werden. 4 Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzmaßnahmen An den Außenbauteilen von Außenhallsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) entsprechend des Lärmpegelbereiches III (WR) und IV (WA) zu treffen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Fensterunabhängige Belüftung Innerhalb des Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird. Schutz der Außenwohnbereiche Balkone an der Fassade zu Oberstöcker-Straße sind einzuhäusen (Wintergärten). 5 Maßnahmen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,50 m tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen. Die Begründung ist darauf zu erheben. Je angelegene drei ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Dachflächenbegründung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Attiken (einschließlich Wartungsstraßen), Dachterrassen und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegründung zulässig.			



	STADT RATINGEN Der Bürgermeister Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
	Stadtplanung - 61.12 -
	Bebauungsplan
	M 225, 5. Änderung
	"Düsseldorfer Straße/ Bodelsdinghstraße"
Gemarkung: Ratingen	Flur: 11