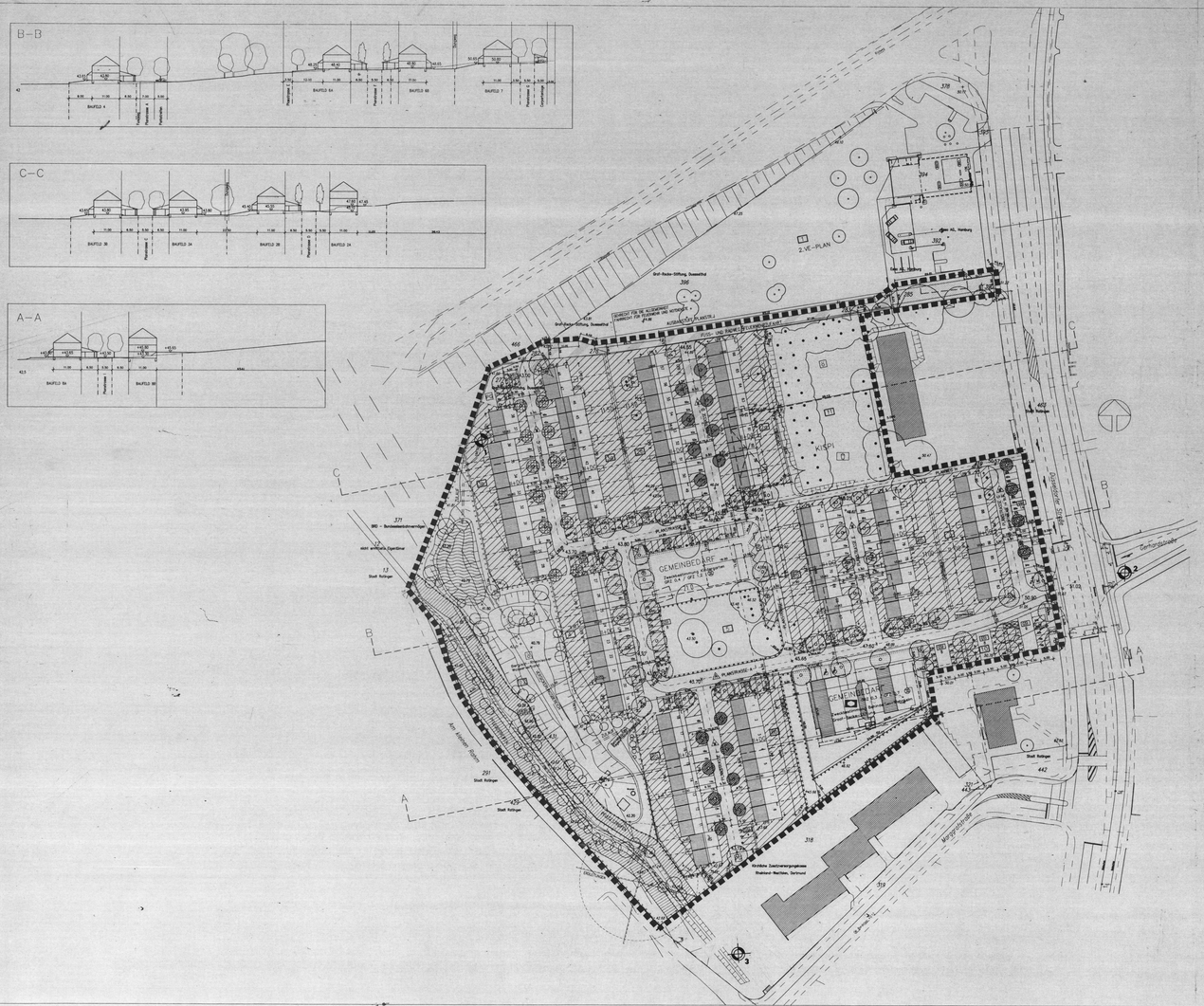


Planzeichenerklaerung

Planzeichen	Erläuterung
	WOHNBAUFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
	Flächen für Versorgungsanlagen,für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
	WASSERFLÄCHEN

Art der baulichen Nutzung

II+DG	2 Vollgeschosse und Dachgeschoss
	Reihenhaus mit Carport
	Reihenhaus

Sonstige Einrichtungen und Anlagen

	Behinderten–Wohnheim
	Kinderspielplatz

Verkehrsflächen

	Gemeinschaftsstellplätze
	Öffentliche Parkfläche
	Behinderten–Stellplatz
	Anliegerstraße 30 km/h
	Wohn– und Spielstraße 10 km/h
	Fuß–und Radweg

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	BAUGRENZE
	Parzellengrenzen Reihenhäuser
	Abgrenzung
001	Nummer des Baufeldes
	Standort Sammelbehälter für Glas
	Müllsammelstelle
47,40	VORHANDENE HÖHE
51.02	GEPLANTE HÖHE
437	Flurstücknummer
	Hochspannungsmast
	Hochspannungsleitung
	STÜTZMAUER
	Baukörper/ Bestand
	Baukörper/ Abriss

LÄRMPEGELBEREICHE:

LPB II →	Bereich des Lärmpegels an Fassaden
LPB I $R'_{w,ges}$ 30db	
LPB II $R'_{w,ges}$ 35db	
LPB III $R'_{w,ges}$ 35db	Für Schlafräume in den LPB II+III wird der Einbau einer schallgedämpften Belüftung empfohlen
LPB IV $R'_{w,ges}$ 40db	

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (MASSNAHMEN SIEHE TEXTTEIL)
	PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (MASSNAHMEN SIEHE TEXTTEIL)
	ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	NEUANZUPFLANZENDER EINZELBAUM (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	NEU ANZUPFLANZENDER, MITTELKRONIGER, EINHEIMISCHER BAUM, z.B. CORYLUS COLURNA
	NEU ANZUPFLANZENDER, KLEINKRONIGER BAUM, z.B. SORBUS ARIA
	NEU ANZUPFLANZENDER, KLEINKRONIGER BAUM, z.B. CRATAEGUS LAEVIGATA "PAUL'S SCARLET"
	NEU ANZUPFLANZENDER, KLEINKRONIGER BAUM, z.B. PRUNUS AVIUM "PLENA"
	NEU ANZUPFLANZENDER, KLEINKRONIGER BAUM, z.B. ACER PLATANOIDES "CLOBOSUM"
	NEU ANZUPFLANZENDER, KLEINKRONIGER BAUM, z.B. FRAXINUS ORNUS
	NEU ANZUPFLANZENDE GEHÖLZE IM RAHMEN DER BIOTOPENTWICKLUNG

TEXTLICHE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) sind wie folgt zu entwickeln:
   - Anlagen von periodisch wasserführenden, naturnah gestalteten Bereichen ~~rückhaltevolumens~~ mit Versickerungs– und Rückhaltefunktion für das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser (begrünt mit?)
   - Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Bereich der Wasserflächen und als Eingrünung zu angrenzenden Flächen.
   - Anlage eines wassergebundenen Wartungsweges.
   - Die übrigen Bereiche sind als artenreiche Wildkrautflur zu entwickeln. Es erfolgt eine Mahd alle 5 Jahre, um eine Verbuschung zu verhindern.
2. ~~Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Schutz der Ressource Wasser) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß das am Gebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. über ein Muldensystem mit rückhaltevolumen, offener Versickerungsanlage zur Versickerung gelangt.*~~
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30–35 cm zu pflanzen.
4. Die privaten Grundstücke sind wie folgt zu begrünen (§ 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB):
   - Die Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Hecken einzufrieden.
   - Pro Grundstück ist ein standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.
5. Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine auszubauen (§ 9 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).

VERFAHRENSLEISTE

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf Planungsamt
Ratingen, den 30.04.1997

Bearbeitet: Löhr / PPL

SIEGEL

Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter

Gez: Fischer Gez. Jussen Gez. Aring
Fischer Jussen Aring

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich erstanden und hat den Stand vom 20.05.1996

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Städt. Verm.Rätin z.A.
Gez. Hückelheim SIEGEL
Ratingen, den 20.05.1997 Dr. Hückelheim

Einleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 17.12.1996 gem. § 7 BauGB Maßnahmen G i.F.v. 28.04.1993 (BGBl. S.622) die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben– und Erschließungsplan Nr.291 "Düsseldorfer Str. / Volkardeyer Str. / Marggrafstr." beschlossen.

Ratingen, den 15.05.1997 Der Stadtdirektor
Gez. Fischer SIEGEL
Fischer

Auslegungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 27.03.1997 die öffentliche Auslegung des Vorhaben– und Erschließungsplanes Erschließungsplan Nr.291 "Düsseldorfer Str. / Volkardeyer Str. / Marggrafstr." gem. § 7 (3) BauGBMaßnahmenG beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.05.1997 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Satzungsplan, der Vorhabenplan und die Begründung vom 16.05.1997 ... bis einschließlich 16.06.1997 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 10.10.1997 Der Stadtdirektor
Gez. Fischer SIEGEL
Fischer

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am ... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Satzungsentwurfes, Vorhabenplanes und der Begründung zum Vorhaben– und Erschließungsplan Nr.291 "Düsseldorfer Str. / Volkardeyer Str. / Marggrafstr." nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Satzungsentwurf, der Vorhabenplan und die Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den ... Der Stadtdirektor
Fischer

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am ... wurde erstmals eine erneute Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) 2 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit der geänderten Begründung wurde den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) 2 BauGB i.V.m. § 13 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.08.1997 zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den 15.01.1998 Der Stadtdirektor
GEZ. FISCHER SIEGEL
Fischer

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 30.09.97 nach Abwägung der Frühgereicht Bedenken und Anregungen den Vorhaben– und Erschließungsplan Erschließungsplan Nr.291 "Düsseldorfer Str. / Volkardeyer Str. / Marggrafstr." mit der Entscheidungsbegründung vom 20.08.1997 gem. § 7 (1) BauGBMaßnahmenG als Satzung beschlossen. Einschließlich der in schluss eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.

Ratingen, den 10.10.1997 Der Bürgermeister
Gez. Diedrich SIEGEL
Diedrich

Durchführung des Anzeigenverfahren

Dieser Vorhaben– und Erschließungsplan hat gem § 7 (3) BauGB MaßnahmenG i.V.m. § 11 (3) BauGB verglichen.
(heutige Verfügung, Az. 19.510.21/14a.)
Ratingen, Vorhaben– und Erschließungsplan Erschließungsplan Nr.291 "Düsseldorfer Str. / Volkardeyer Str. / Marggrafstr."

Düsseldorf, den 27.10.1997

Der Regierungspräsident
im Auftrag GEZ. HAENTJES SIEGEL

Beitritt zu den Auflagen

Der Rat der Stadt Ratingen ist den in der Verfügung der Bezirksregierung vom enthaltenen Maßgaben / Auflagen am beigetreten.
Der Vorhaben– und Erschließungsplan wurde (einschließlich Begründung) entsprechend geändert.

Ratingen, den Der Bürgermeister
Diedrich

Interaktiven

Gemäß § 7 (3) BauGB MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB ist die Satzung zu diesem Vorhaben– und Erschließungsplan sowie die Durchführung des Anzeigenverfahrens und die öffentliche Auslegung der Satzungsunterlagen mit Begründung im Amtsblatt der Stadt Ratingen vom 08.12.1997... ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist die Satzung in Kraft.

Ratingen, den 15.01.1998 Der Stadtdirektor
SIEGEL
GEZ. FISCHER
Fischer

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

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

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV0 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Die Bauordnung Nordrhein–Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232).

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB–Maßnahmen) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.05.1993 (BGBl. S. 622).

Hinweise

Zu diesem VE–Plan gehört :
– eine Begründung
– ein Gründordnungsplan
  Anlage 1 : Büro KH.HERBST 2/10/96
  Geplantes Verkehrskonzept zum BV. Projektentwicklung Ratingen Erschließung Graf–Recke Stiftung
  Anlage 2 : Büro KH.HERBST 14/04/97
  Straßenbau und Kanalbau.
  Anlage 3 : Büro KH.HERBST 14/03/97
  Hydrogeologisches Gutachten
  Anlage 4 : Büro RHEMS UND PARTNER 15/04/97
  Grünkonzept / Eingriffsbewertung
  Anlage 5 : DR.ING.KLAPDOR GmbH 25/05/96
  Schalltechnisches Gutachten und Messbericht
  sowie 2 Anlagen vom 24/02/97 und 07/03/97
  Anlage 6 : ERDBAULABORATORIUM ESSEN 10/04/97
  Baugrunduntersuchung

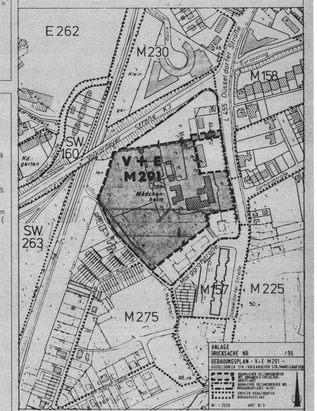
Bei Vergabe der Kanalisations – und Erschliessungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäss Gesetz und Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366) , dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, unmittelbar zu melden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 4 Monate vor Beginn schriftlich dem Fernmeldeamt 3 Düsseldorf angezeigt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des gem. § 12 LuftVG für den Verkehrsflughafen Düsseldorf festgesetzten Bauschutzbereichs.

* Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff– oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden.
Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.*

UEBERSICHTSPLAN V+E M291



Stadt Ratingen

Projekt
VE–PLAN M 291
DÜSSELDORFER STR./VOLKARDEYER STRASSE / MARGGRAFSTRASSE

Gemarkung Ratingen FLUR:11

Titel:
PLANSATZUNG

Massstab:
1: 500

Datum:
30.04.97

Stadtebau und Architektur
PPL
PLANUNGSGRUPPE PROFESSOR LAAGE
SCHULTERBLATT 36 20357 HAMBURG
TEL 040/43 195 0 FAX 040/43 195 100

Projektträger
PROJEKTENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT RATINGEN
parc bau WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT mbH
BILFINGER+BERGER BAUAKTIENGESELLSCHAFT

VE–PLAN M 291 Duesseldorfer Strasse , Volkardeyer Strasse , Marggrafstrasse LAGEPLAN