

Zeichenerklärung:

- Vermessungsgrundlagen:**
- Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.
 - Wirtschafts- u. Industriegeb.
 - Arkade, offene Halle, Durchfahrt
 - Baum
 - Kanalsteckel mit Höhenangabe
 - Eisenbahngleis mit Weiche
 - Fluglinie
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Grenzkante
 - Gebäudeumrislinie
 - Nutzungsgrenze, Bordkante

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

- WA Allgemeine Wohngebiete

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

- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Art der baulichen Nutzung	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl (zwingend)
0.4 (0.8)	Allgemeine Wohngebiete	0.4	0.8

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708) und am 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Textliche Festsetzungen

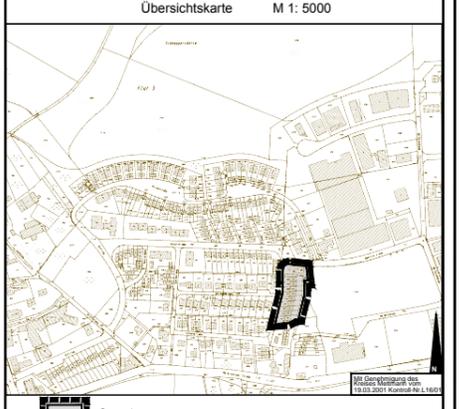
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:
- Betriebe des Behelfsbereiches,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 BauGB**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Hauseinheit (Reihenhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung in einer Tiefe von maximal 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB**
Die Luftschadstoffemission von Außenbauten der Außenaltersklasse ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ so zu gestalten, dass sie folgendes Schallschutzniveau aufweisen:

Baugruben	Lärmgegenbereich	maßgeblicher Außen-Immissionspegel in dB (A)	Entfernung des Außenbauteils in dB (A)
WA	III	61-65	35
- Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 Absatz 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**
Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
6.1 **Dach- und Wandflächen**
6.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die zulässige **Dachneigung** 40 Grad.
6.1.2 Die **Dachdeckung** ist mit altfarbenen oder grauschwarzen Dachpflannen auszuführen. Bei Reihenhäusern ist je Bauparier dasselbe Material zu verwenden.
6.1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt: Bei einem geneigten Dach sind Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind an den zur Straße „Schwalbenweg“ angrenzenden Wand- und Dachflächen unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.
6.1.4 **Drempel** sind bei einer 2-geschossigen Bebauung unzulässig.
6.1.5 **Einfriedigungen**
6.2.1 **Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen**, beginnend an der vorderen, dem „Schwalbenweg“ bzw. „Bauamweg“ zugewandten Baugrenze, sind nur Einfriedigungen in einer Höhe von maximal 1,20 m in Form von Holzzäunen zulässig.
6.3 **Werbeanlagen**
6.3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind **Außenwerbung**, Aufschreibungen, Abbildungen und Leuchtreklamen unzulässig. An die Fassade fach angebrachte Schilder sind bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.
6.3.2 Das Aufstellen von **Masten** ist unzulässig.

Hinweise

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **archäologische Bodenunde und -behalte** und -behalte oder Zugrisse zwischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 228), 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 Eichst, 51491 Overath zu melden.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventueller vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 100 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. 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. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Borplan zur Verfügung zu stellen.
- Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
- eine Begründung.

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratigen, März 2010 Bearbeitet: Mülhaupt / Dannhäuser SIEGEL	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ableitung der amtlichen Flurkarte (Stand 06/2009). Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanV vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Dr. Netzel (Dr. Netzel) Höfde Amstleier SIEGEL Stad Obervermessungsrat (Störy) Stadt Obervermessungsrat
Aufstellung Der Rat der Stadt hat am 13.07.2010 gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes HM 1, 10. Änderung beschlossen.	Beteiligung der Öffentlichkeit Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB ist am 18.08.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 2010 bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung fand am ... statt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 18 / 2010 SIEGEL Ratingen, den 23.07.2010	Ratingen, den ... (Birkenkamp) Bürgermeister
Auslegung Der Rat der Stadt hat am 13.07.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 18 / 2010 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 09.08.2010 bis einschließlich 10.09.2010 öffentlich ausliegen. SIEGEL Ratingen, den 15.12.2010	Erneute Auslegung Der Rat der Stadt hat aufgrund berechtigter Stellungnahmen am ... erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes nach § 13 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. ... hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Ratingen, den ... (Birkenkamp) Bürgermeister
Vereinfachtes Verfahren Der Rat der Stadt hat auf Grund berechtigter Stellungnahmen am ... anstelle einer öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf ist nach der Begründung wurde der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange schriftlich vom ... zur Stellungnahme vorgelegt. Ratingen, den ... (Birkenkamp) Bürgermeister	Satzungsbeschluß Der Rat der Stadt Ratingen hat am 14.12.2010 den Bebauungsplan HM 1, 10. Änderung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 15.12.2010 SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
Inkrafttreten Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Erteilung des Bebauungsplanes mit der Begründung am 30.12.2010 im Amtsblatt Nr. 31 / 2010 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 03.01.2011 SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister	



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -
Bebauungsplan
HM 1, 10. Änderung
Schwalbenweg

Gemarkung: Homberg Flur: 3