

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 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 das Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO–)



Maß der Baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB–, § 16 Baunutzungsverordnung – BauNVO–)



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



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



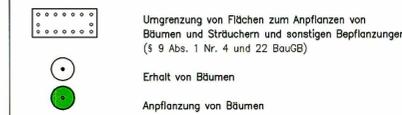
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

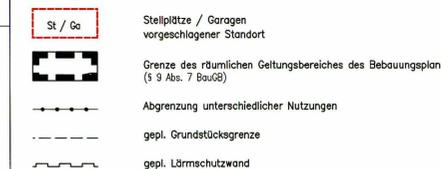


Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

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



Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete (WR I – WR 3)

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherr-burgsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppel-haushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (BauO NRW)

3.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

3.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 beträgt die zulässige Dachneigung 28 bis 45 Grad.

3.1.2 Für die Dachdeckung bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

3.1.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

3.1.4 Drenpel sind so zu bemessen, dass sie eine maximale Wandhöhe von 0,60 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren nicht überschreiten.

3.1.5 Die maximale Firsthöhe darf bei einem zweigeschossigen Gebäude 10,50 m be-tragen. Bezugspunkt ist die unter Ziffer 3.1.6 angegebene Geländehöhe.

3.1.6 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden für die Doppelhäuser innerhalb der Blöcke A bis D folgende Geländehöhen festgesetzt:

- Block A => 46,20 m ü. NN
- Block B => 46,70 m ü. NN
- Block C => 47,20 m ü. NN
- Block D => 47,70 m ü. NN

3.2 Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper die Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

3.3 Garagen, Stellplätze, Carports

3.3.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind je Wohneinheit 2 separate, voneinander unabhängige Einstellplätze zu errichten.

3.3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den seitlichen Abstandflächen nur bis zur Höhe der Gartenseite, d.h., rückwärtigen Baugrenze zulässig.

3.4 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sicht-schutz in Form von Holzblenden oder Abpflanzungen sowie mit festen Schränken im Material des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3.5 Einfriedungen

3.5.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke sowie einem Zaun in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rosenkantensteinen eingefriedet werden.

3.5.2 Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mauern, Mauer-pfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Trennwände im Bereich der Terrassen. Entlang der Steinstraße sind Mauern zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 20 BauGB

Hinweis: Zur Sicherung aller Begründungs- und Ausgleichmaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) ist zusammen mit dem Bauantrag ein Begründungsplan einzureichen. Diese Fachplanung ist aus dem LPF zu entwickeln. Alle hierin enthaltenen Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Für die befestigten Teile der Grundstücke (Zufahrten, Zugänge, Terrassen) sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzu-fahrten sind mit Rosengitesteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Pflaster-materialien zu versehen.
- Garagen- und Carportdächer sind bis zu einer Dachneigung von 25° extensiv zu begrünen.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-wirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB

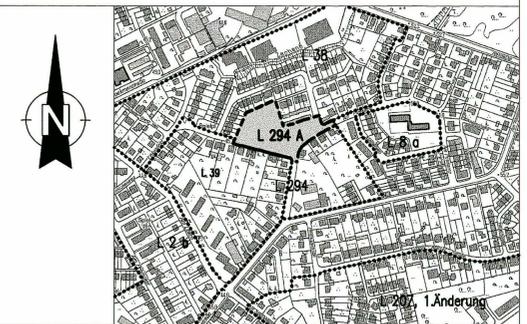
Baugebiete	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB (A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)
WR 1 – WR 3	III	61–65	35

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sind schalldämmende, evtl. Fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, aufreihende Bodenfläche und – befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denk-mäler 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 Eichthal, 51491 Overath zu melden.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – 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 durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittloer, Koiserswerth und Wittloer – Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkundigung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988). Hieraus resultiert eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- und Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeder Art.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. und zwar unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L der Start- und Landebahnen. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen – wie Kräne etc.– beträgt x 104,00 x über NN.
- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung,
 - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000

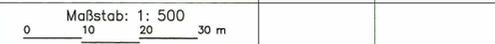


STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung / 61.1

Bebauungsplan L 294 A

" Steinstraße "

Gemarkung: Lintorf	Flur: 11	Stand: Juli 2005
--------------------	----------	---------------------



Plangrundlage: Flurkarte

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen	Aufstellung	Auslegung	Erneute Auslegung	Inkrafttreten
<p>Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung – 61.1</p> <p>Ratingen, den 12. 07. 2005</p> <p>SIEGEL</p> <p>GEZ. BIRKENKAMP GEZ. DR. ULF-R. NETZEL GEZ. HÖLZLE Der Bürgermeister (Birkenkamp) Dezernent (Dr. Ulf-R. Netzel) Amtsleiter (Hölzle)</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand: 10/2004) sowie eines Feldvergleiches (Stand: 12/2004).</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.</p> <p>SIEGEL GEZ. A. LAMBERTY Dormagen, den 12.07.2005 A. Lamberty (ÜbV)</p>	<p>Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.03.1994 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses erfolgte am 18.03.1994 im Amtsblatt Nr. 4/1994.</p> <p>SIEGEL</p> <p>Ratingen, den 02.11.2005 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p> <p>Bürgerbeteiligung</p> <p>Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.03.1994 bzw. am 05.06.1996 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 4/1994 bzw. Nr. 12/1996 bekannt gemacht worden.</p> <p>Die Unterrichtung fand am 01.06.1994 bzw. am 04.07.1996 statt.</p> <p>SIEGEL GEZ. BIRKENKAMP Ratingen, den 02.11.2005 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am 25.10.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.11.2005 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 01.12.2005 bis einschließlich 05.01.2006 öffentlich ausgelegt.</p> <p>SIEGEL</p> <p>Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p> <p>Vereinfachtes Verfahren</p> <p>Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 20.06.2006 anstelle einer erneuten öffentlicher Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen.</p> <p>Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und beteiligten Trägern mit Schreiben vom 20.06.2006 zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>SIEGEL GEZ. BIRKENKAMP Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p>	<p>Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 20.06.2006 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung am 20.06.2006 bis einschließlich 20.07.2006 öffentlich ausgelegt.</p> <p>SIEGEL</p> <p>Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p> <p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt am 21.06.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. – EINSCHLIESSLICH DER IN x BLAU x EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN</p> <p>SIEGEL GEZ. BIRKENKAMP Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p>	<p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 22.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.</p> <p>SIEGEL</p> <p>Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister (Birkenkamp)</p> <p>Betreuung: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung – 61.1</p> <p>Herr Muhlaupt</p> <p>Entwurf und Bearbeitung Neuss, den 12.07.2005 GEZ. WICHMANN</p> <p>Objektplan GmbH (Wichmann)</p>