



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615) in Kraft getreten am 28.12.2006.

Zeichnerische Festsetzungen

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des BauGB §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0.6 Geschößflächenzahl
 0.3 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

B Baugrenze
 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

MF Mischfläche
St Stellplätze

Sonstige Planzeichen

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- U** Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung: St Stellplätze
- 4** Teilgebietsnummer

Textfestsetzungen

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind je Gebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig.

Gestaltung baulicher Anlagen Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bau O NRW

Dachlandschaft
Dachschritte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig.

Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material für die Dacheindeckung zu verwenden.

Höhenbeschränkung
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt. Zur Bemessung des Drempels siehe Skizze in der Legende.

Sockel sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,60 m erlaubt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Baufläche.

Für den gesamten Planbereich gilt eine max. Firsthöhe von 63,00 m ü. NN

Außenwandflächen
Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 Bau O NRW) sind so auszuführen, dass sie folgendes Schalldämmmaß aufweisen.

Baugebiet Nr.	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB (A)	Erforderl. RW, res. Außenbauteil in dB (A)
1-4	II	56 - 60	30

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Radius zum Flughafenbezugs punkt. Gemäß § 12 Luft VG sind Gebäude nur bis zu einer Höhe von 100 m, bezogen auf den Flughafenbezugs punkt, zulässig.

Hinweise

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdbearbeitung einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. 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 vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung Bauordnung / 61.10

Ratingen, Februar 2007
Bearbeitet: Löhrl / Wegler

Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter
 SIEGEL

gez. Birkenkamp gez. Dr. Ulf-R. Netzel gez. Hölzle
 (Birkenkamp) (Dr. Ulf-R. Netzel) (Hölzle)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage entstand im Januar 2007 durch das Vermessungsamt der Stadt Ratingen.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990.

Ratingen, den Obervermessungsrat
 SIEGEL gez. Störy

Ratingen, den Der Bürgermeister
 (Birkenkamp)

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 00.00.0000 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ratingen, den Der Bürgermeister
 (Birkenkamp)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB ist am xx.xx.xxxx im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Anhörung fand am xx.xxxxxx statt.

Ratingen, den Der Bürgermeister
 (Birkenkamp)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 19.04.2007.....die öffentliche Auslegung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..15.05.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes und die Begründung, sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..30.05.2007...bis einschließlich...02.07.2007...öffentlich ausgelegt.

Ratingen, den 13.08.2007 Der Bürgermeister
 SIEGEL gez. Birkenkamp
 (Birkenkamp)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen amanstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mjt-Schreiben vom..... zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den Der Bürgermeister
 (Birkenkamp)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen amdie erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ratingen, den Der Bürgermeister
 (Birkenkamp)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 18.09.2007 den Bebauungsplan M 225, 3.Änd. gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 13.11.2007 Der Bürgermeister
 SIEGEL gez. Birkenkamp
 (Birkenkamp)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes M 225, 3. Änderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 21.11.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 13.11.2007 Der Bürgermeister
 SIEGEL gez. Birkenkamp
 (Birkenkamp)

STADT RATINGEN
 Amt für Stadtplanung,
 Vermessung und Bauordnung / 61.12

Bebauungsplan M 225, 3.Änderung "Düsseldorfer Straße/Raiffeisenstraße/Kolpingstraße"

Gemarkung: Ratingen	Flur: 11	Geplant: Löhrl
Maßstab: 1: 500 0 10 20 30 m	Stand: März 2007	Gezeichnet: Wegler
Copy: © Stadt Ratingen 02/07	Plangrundlage:	