



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2903).
- 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 Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232).

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

g Geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

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

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

--- Zweckbestimmung Fussweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

--- Zweckbestimmung Elektrizität

--- Umformer

Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes H 2 a

--- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 3. vereinfachten Änderung Bereiche A-D

z.B. A Änderungsbereich

Sonstige Planeintragungen

z.B. 3 Teilgebiets-Nr.

45° Zulässige Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bau ONW

1.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 - WR 3

1.1.1 In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 45 Grad und es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.2 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 4 - WR 5

1.2.1 In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 30 Grad und es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.3 Dächer von Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

1.4 In den Wohngebieten WR 1 - WR 5 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
- Dachschritte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von 2/3 der Traufenlänge pro Hauseinheit zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand bzw. vom Dach des Nachbarhauses entfernt sein.

2. Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 17 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Dazu gehört die Überschreitung der Obergrenze der GRZ in Bereichen von Reihenhausmittelgrundstücken, um die überbaubare Fläche auszunutzen zu können, die durch die Baugrenzen festgesetzt ist.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung.
- Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschliessungsaufträge und bei Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archologische 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 20.09.1989 (GV NW S. 228) , dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Colmanstr. 14, 53115 Bonn.
- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG in Sektoren 23R und 23L der Start- und Landebahnen 05/23R und 05/23L, d.h. im Bauschutzbereich des **Flughafens Düsseldorf**.
- Werbeanlagen** gemäß § 13 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der 40-Meter-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand entlang der K31 nicht zulässig.
- Innerhalb der 20-Meter-Zone der K31, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen **bauliche Anlagen** außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (gemäß § 25 StrWG NW).
- Entlang der K31 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren **Ein- und Ausfahrten** im Sinne des § 20 Straßenwegesgesetz (StrWG NW) hergestellt werden.

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
Entwurf: Planungsamt / 61.3
 Ratingen, den 17.03.1998
 Bearbeiter: Krägeloh / Wegner
 Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter
 SIEGEL
 GEZ FISCHER GEZ JUSSSEN GEZ ARING
 (Fischer) (Jussen) (Aring)

Die Vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der antiken Flurkarte und hat den Stand vom 18.12.90
 Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanVO vom 18.12.90
 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Vermessungsratin z. A.
 SIEGEL
 GEZ. HÜCKELHEIM
 Ratingen, den 29.03.1999 (Fr. Dr. Hückelheim)

Vereinfachte Änderung - Auslegung
 Der Rat der Stadt Ratingen hat am 23.09.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung nach § 13 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 3(2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.10.1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 19.10.1998 bis einschließlich 20.11.1998 öffentlich ausliegen. Ratingen, den 25.03.1999
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 GEZ FISCHER (Fischer)

Eingeschränkte Beteiligung
 Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen an der öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den betroffenen Bürgern und den beteiligten Trägern mit Schreiben vom 19.10.1998 zur Stellungnahme vorgelegt.
 Ratingen, den 25.03.1999
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 (Fischer)

Neuente Auslegung
 Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen an der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 13 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf der Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
 Ratingen, den 12.07.1999
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 GEZ FISCHER (Fischer)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.06.99 den Bebauungsplan H 2 a 3. vereinfachte Änderung und die Begründung in der Fassung vom 03.03.99 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.
 Ratingen, den 12.07.1999
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 GEZ FISCHER (Fischer)

Inkrafttreten
 Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes, die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung am 01.07.1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
 Ratingen, den 12.07.1999
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 GEZ FISCHER (Fischer)



Stadt Ratingen
Planungsamt / 61.3
Bebauungsplan
H 2a
3. vereinfachte Änderung
Eggerscheidter Str./ Ernst Stinshoff Str.

Gemarkung: Hösel	Flur: 7 u. 2 IV	Geplant: Krägeloh
Stand: März 1998	Geändert:	Gezeichnet: Wegner
Maßstab 1:1000	Plangrundlage: Vermessungsamt	