Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen

Entwurf Planungsamt

Ratingen, den 21.02.96

Bearbeiter: Wuttkowski
(Name)

Der Stadtdirektor — Reinschrift — Antragsteller

(Flächen) (Zeichnen) (Artzig)

gez. Fischer gez. Jussen gez. Artzig

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist aufgrund amtlicher Unterlage und örtlicher Aufnahme einwandfrei vorhanden. Sie hat den Stand vom 12/1995.

Die Übereinstimmung der Änderungen des 4. Planes/VO vom 14.12.1976

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

Ratingen, den 26.02.96 — Vermessungs. Ass.
gez. Hohnen
(Hohnen)

Auslegungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 21.06.96 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes B 6 a 1.Änderung "Südlich Kahlenbergsweg / Hasenbrucher Weg", 1. Änderung, gemäß § 3 Abs. 2 Baugb-Maßnahmen in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 2 Baugb-Maßnahmen in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB ist den Bürger am 27.06.96 Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden.

Durch ortsüblichen Bekanntmachung vom 06.06.96 ist bekannt der Stadt Ratingen hat den Beschluß des Bebauungsplanes gem. Beschlusses vom 17.06.96 bis einschließlich 27.06.96 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 28.06.96 — Der Stadtdirektor
gez. Fischer
(Fischer)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am ____ die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und der Gartenstadt Begründung gemäß § 2 Abs. 2 Baugb-Maßnahmen in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Durch ortsüblicher Bekanntmachung am ____ ist bekannt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ____ bis einschließlich ____ erneut öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den ____ Der Stadtdirektor
(Fischer)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am ____ anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 2 Abs. 2 Baugb-Maßnahmen in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Durch Schreiben vom ____ sind die Bürger, deren Belange durch die Änderung berührt werden können, benachrichtigt worden. Gelegenheit zur Stellungnahme binnen von 4 Wochen gegeben.

Ratingen, den ____ Der Stadtdirektor
(Fischer)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 21.06.96 nach Abwägung der fristgerechten, eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan B 6 a "Südlich Kahlenbergsweg / Hasenbrucher Weg", 1. Änderung, mit der Entwurfsbegründung vom 11.6.96 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird der Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB angepaßt.

Ratingen, den 18.07.96 — Der Bürgermeister
gez. Dedrich
(Dedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 12 BauGB ist der Bebauungsplan mit Begründung am 1.10.96 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekanntgemacht worden.

Ratingen, den 8.10.96 — Der Stadtdirektor
gez. Fischer
(Fischer)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Die Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) SGV NW 2020.
5. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.05.1993 (BGBl. I S. 623).

BESTANDSSIGNATUREN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- TOPOGRAPHISCHE EINZELHEITEN
- GEBÄUDEUMRISSLINIE, GRENZE VON NEBENGEBÄUDEN
- NUTZUNGSARTEN
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIE-GEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT NUMMER
- GESCHOSSZAHL: ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS
- ZAUN
- MAUER
- GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- BÖSCHUNG
- BAUM
- LAUBBAUM
- KANALSCHACHT
- GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- KABELSCHACHT, UNTERSUCHUNGSSCHACHT
- EINLAUF (GULLY)
- HYDRANT, UNTERFLURHYDRANT
- VERKEHRSZEICHEN
- VERKEHRSAMPEL
- STROMVERSORGUNGSKASTEN
- TELEFONZELLE
- SCHUTZPUNKT- UND SITZSTEINEN
- GITTERMASTEN
- HECKE

Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1.1 Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 1/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortgang entfernt sein. Dächer von Hauptgebäuden bzw. Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Bestimmungen die gleichmäßige Dachneigung im räumlichen Bereich der Straßenzüge gesichert

1.2 In allen Baugebieten ist grauglänzendes Dachmaterial nicht zulässig.

1.3 Drempel sind so zu bemessen, daß sie eine max. Wandhöhe von 0,60 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren nicht überschreiten.

1.4 Vorgärten sind von jeglicher Einfriedung (einschließlich Hecken) freizuhalten und als Grünflächen zu gestalten.

1.5 Einfriedungen sind nur in der Grundstücksfluchtlinie und zur Abgrenzung des rückwärtigen und seitlichen Grundstückes mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m über öffentlichen Wegen, bis zu einer Länge von insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
   - eine Begründung
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sind bei der Erstellung einer Baugrubensicherung und die ausführender Bedrohung verpflichtet, aufmerksame archäologische Beobachtung durchzuführen. Bodenfunde sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Ratingen oder der Gemeinde zum 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, Rheinische Amt für Denkmalpflege, Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn - anzuzeigen ist melden.
3. Das Flugrecht freigegeben für Anflugstrecken 28 auf der 21, der Stadt und Landesbehörden 7242 22C und 28L/12R, der Flughäfen Düsseldorf.
4. Wallanlagen gemäß § 15 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der Wohnbebauung zum äußeren Fahrbahnrand anlegung der 6 können zulässig.
5. Innerhalb der 20 m breiten Zone der K 15, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder Bäume gepflanzt werden, ohne daß die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wurde (gemäß § 25 StrWG NW).
6. Entlang der K 15 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenwegegesetz (StrWG NW) hergestellt werden.
7. Schutzgebiet im Sinne des Landschaftsschutzgesetzes NW Landschaftsschutzgebiet Nr.3 "Im Landschaftsplan Kreis Mettmann vom 03.07.1984)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BauGB)

WR — REINES WOHNGEBIET — WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BauGB), ZB.

(GL) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GR GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE
38° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.11 + § 9 (6) BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN "BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG"
UNTERTEILUNG NACH RICHTUNGSARTEN
DIE ABGRENZUNG DER VERSCHIEDENARTIGEN IN UNTERSCHIEDLICHER RICHTUNGSARTEN DIENENDEN FLÄCHEN IST ZEICHNERISCH NUR NACH WAHLBAR
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG — ZWECKBESTIMMUNG: FW FUSSWEG
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) NR.13 u. § 9 (6) BauGB)

SAMMLER — STROMLEITUNG, ÜBERBRUCH MIT SCHUTZSTREIFEN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.15 u. § 9 (6) BauGB)

ÖFFENTLICH — ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ/SPIELBEREICH "C" (§ 9 (1) NR. 15 BauGB) DIE FLÄCHE IST ENTSPRECHEND DER DIN 18034 "SPIELPLÄTZE" GESTALTET (§ 9 (1) NR. 15 BauGB) (§ 9 (6) NR. 5 BauO)

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20,25 UND § 9 (6) BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN,STRÄUCHERN U.SONSIGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U.EINRICHTUNGSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4,22 BauGB) — ZWECKBESTIMMUNG: Ga GARAGEN, St STELLPLÄTZE

MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR.21 BauGB § 9 (6) BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 2 -11,16,17 BauNVO)

UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN WENN DIESE DURCH EINGELEIN MIT UMWELTBEEINFLUSSENDEN STOFFEN BELASTET SIND

GESTALTUNGSFESTSETZUNG GEM. 9 ABS 4 BAU OB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAU O NW

FIRSTRICHTUNG / STELLUNG DES HAUPTGEBÄUDES

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000
BEBAUUNGSPLAN Gr.1 A
1601 KAHLENBERGWEG / HASENBRUCHER WEG
Stadtarchiv Entwurfsbereich
Bebauungsplan Gebiet 1. Änderung
Gebiet 2. Änderung

STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN B 6a 1.ÄNDERUNG

SÜDL. KAHLENBERGSWEG HASENBRUCHER WEG

MASSTAB: 1:1000

GEMARKUNG: BREITSCHEID