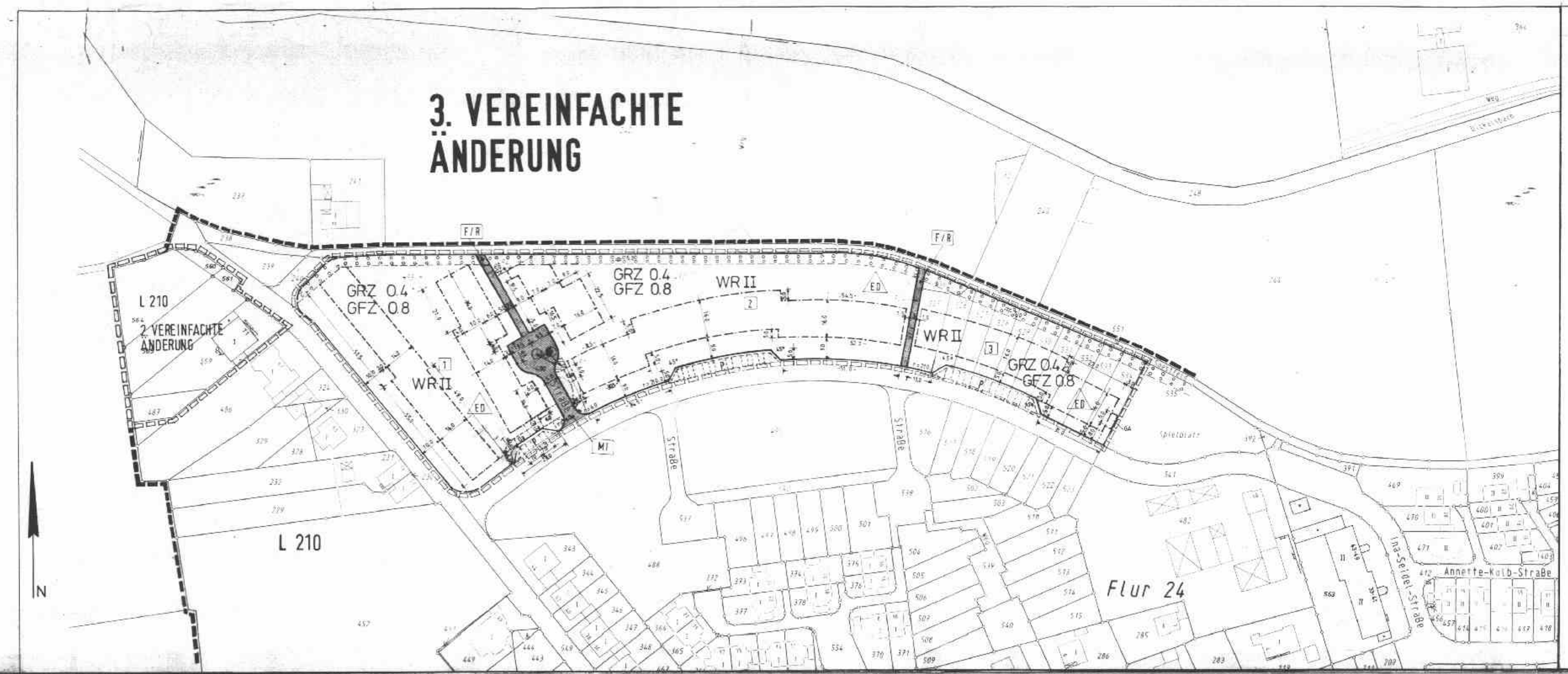


Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2903).
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 232).

Textliche Festsetzungen

1 **Ausschluß von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO**

1.1 Reine Wohngebiete (WR1-3)

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

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

2 **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB**

In den Wohngebieten WR1-3 sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB**

Für die **befestigten Teile der Grundstücke** sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen oder ähnlicher wasserdurchlässiger Pflastermaterial auszuführen.

4 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB**

4.1 Die **privaten Grundstücksgrenzen** zum benachbarten Grundstück sind mit heimischen Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.

4.2 **Garagen und Carportdächer** sind bis zu einer Dachneigung von 20 Grad zu begrünen.

5. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**

5.1 Außenwandflächen

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

5.2 Dachlandschaft

5.2.1 In den Wohngebieten WR1, 2,3 beträgt die zulässige **Dachneigung** 28 bis 45 Grad.

5.2.2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer** mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

5.2.3 In den Wohngebieten WR1, 2, 3 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Reihe von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortgang entfernt sein.

5.2.4 Die zulässige **maximale Firsthöhe** wird bei zweigeschossigen Gebäuden auf 10,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

5.3 Garagen, Stellplätze, Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

6 **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Einhaltung eines resultierenden Schalldämmaßes R'w für Außenbauteile von minimal 40 dB(A) wird vorgeschrieben.

Legende Bebauungspläne lt. Planzeichenverordnung

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. GFZ 0.8	Geschoßflächenzahl
z.B. GRZ 0.4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse

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

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— · — · —	Baugrenze

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

☐	Straßenverkehrsfläche
———	Sraßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F/R	Fuss-, Radweg
MI	Mischfläche

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

▤	Zweckbestimmung: Elektrizität ◐

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs 6 BauGB)

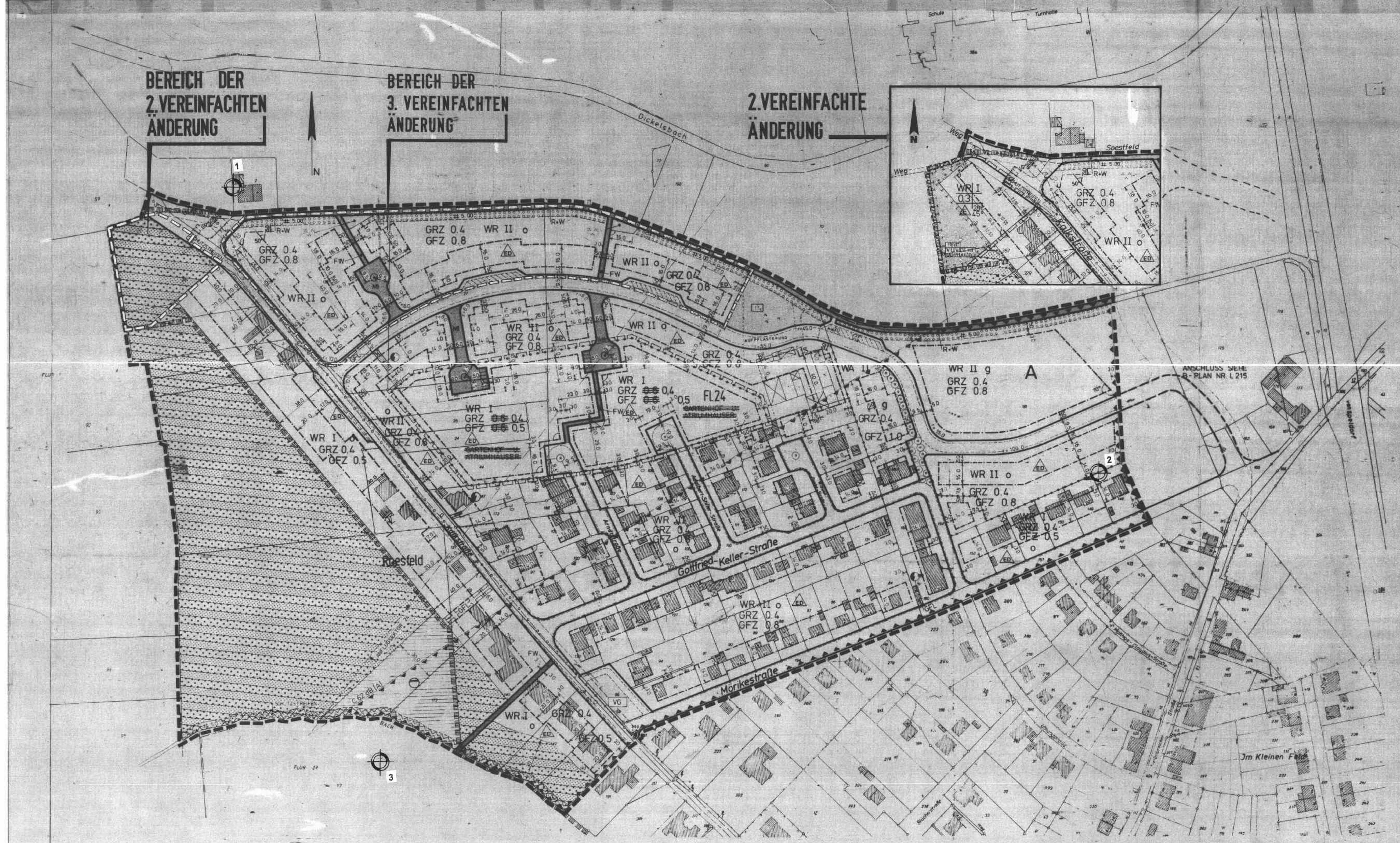
⬚	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Sonstige Planeintragungen

z.B. 1	Teilgebiets- Nr. 1



ES GELTEN: 1) DAS BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BGBL. I S. 2256 BER. BGBL. I S. 3617), GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 NR. 1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 3. DEZEMBER 1976 (BGBL. I S. 3281) UND DURCH ART. 1 DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6. JULI 1979 (BGBL. I S. 949)
2) DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977 (BGBL. I S. 1763)
3) DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PLANZ VO'81) VOM 30 JULI 1981 (BGBL. I S. 833)

Textliche Festsetzungen

1.) Die Mindestbreite der Grundstücke für Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser wird gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BBauG auf 6,0 m festgesetzt.

2.) Nach § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausgenommen sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

3.) Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG sind in dem Gebiet, das innerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV liegt, besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dergestalt zu treffen, daß innerhalb der Wohngebäude bei geschlossenen Fenstern und Türen der Innenraumpegel Lr von tags 35 dB(A) nicht überschritten wird (gemäß VDI-Richtlinien 2565).

~~4.) Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BBauG wird dem Bebauungsplan ein Pflanzschema beigefügt.~~

Hinweise

~~1.) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Hinkesforstgrabens ist von der Böschungsoberkante ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.~~

2.) Aus Gründen der Wasserwirtschaft und gleichzeitiger Kostenersparnis beim Bau des Regenwasserkanals für den Bebauungsplanbereich [illegible], daß das anfallende Niederschlagswasser * auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht wird. Die Straßenabwässer werden dem Regenwasserkanal zugeführt und in den Vorfluter Hinkesforstgraben eingeleitet. *(z.B. von Dachflächen)

3.) Gemäß §§ 46 und 47 Landesforstgesetz dürfen im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

4.) Für die Erhaltung des Baumbestandes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Satzung der Stadt Ratingen vom 21.12.1978 zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Ratingen, in Kraft getreten am 31.12.1978.

5.) Es wird auf die Gestaltungssatzung zu diesem Bebauungsplan hingewiesen.

Nachrichtlich gemäß § 9 (6) BBauG:

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lintorf.

* wo zur Zeit keine Regenwasserkanäle vorhanden sind

zu textlichen Festsetzungen:

5.) Für die WR-Gebiete wird gem. § 3(4) BauNVO festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Dies gilt nicht für den mit A bezeichneten Bereich.

~~6.) In den WR-Gebieten mit abweichender Bauweise (Gartenhof- und Atriumhäuser) sind eingeschossige Wohngebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig. Gemäss § 22 Absatz 4 BauNVO darf auf den Teilen der Nachbargrenzen, die nicht vom Zusammenbau beansprucht werden, eine einseitige Grenzbebauung zugelassen werden. Wird nicht an der Grenze gebaut, ist ein Grenzabstand nach BauONW einzuhalten.~~

IN DIESEM PLAN SIND ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER 2. ÖFFENTL. AUSLEGUNG EINGETRAGEN. IN DER URKUNDE SIND DIESE ÄNDERUNGEN IN „BLAU" EINGETRAGEN.

RATINGEN, DEN 13.02.1984
(IM AUFTRAG) GEZ. ABIDIN SIEGEL

FERNER ERFOLGTEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 13.11.1984 IN DIESEM PLAN, DIE IN DER URKUNDE IN „GRÜN" EINGETRAGEN SIND.

RATINGEN, DEN 17.12.1984
(IM AUFTRAG) GEZ. ABIDIN SIEGEL

BESTANDSSIGNATUREN:

▨	GEBÄUDE MIT HAUSNUMMERN	▥	GARAGEN BZW. GEWERBLICH GENUTZTE GEBÄUDE
— · —	FLURGRENZE	○ 67	POLYGONPUNKT
———	FLURSTÜCKSGRENZE		

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	REINE WOHNGEBIETE
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ = GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I = HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE

o	= OFFENE BAUWEISE
E	= NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D	= NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	= NUR EINZEL- U. DOPPELH. ZUL.
H	= NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
g	= GESCHLOSSENE BAUWEISE
— · — · —	BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

☐	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
———	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- - - -	UNTERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN (NUR HINWEIS)
VG	VERKEHRSBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHE (NUR HINWEIS)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

R+W	RAD- U. FUSSWEG
FW	FUSSWEG
MI	MISCHFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

▤	VERSORGUNGSANLAGEN
◐	ELEKTRIZITÄT
◒	REGENRÜCKHALTUNG UND BEHANDLUNGSANLAGE
-o-o-	GASLEITUNG UNTERIRDISCH MIT SCHUTZSTREIFEN JE 5,0 m

GRÜNFLÄCHEN

▒	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
☐	SPIELPLATZ KLEINKINDER SPIELBEREICH „C"
⊙	BÄUME ZU PFLANZEN
⬚	BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN
☐	PARKANLAGE

SONSTIGE PLANZEICHEN

⋯	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
■ ■	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - -	LÄRMSCHUTZZONE C 62 dB (A)
— — —	ANFLUGSEKTOR 24
⊠	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
⬚	UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN
GFL	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER

FLÄCHE FÜR WALD- U. LANDWIRTSCHAFT

▨	WALD- U. LANDWIRTSCHAFT

ÜBERSICHTSPLAN L 210 M. 1:5000

STADT RATINGEN
Bebauungsplan
L 210
SOESTFELD

Gemarkung: Lintorf, Flur 24
Maßstab: 1:1000 Ausfertigung

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN

ENTWURF: PLANUNGSAMT
RATINGEN, DEN 5.7.1983
BEARBEITET: ABIDIN / EICH
SIEGEL
DER STADTDIREKTOR BEIGEORDNETER AMTSLEITER
GEZ. DR. DAHLMANN GEZ. KLINKENBERG GEZ. FEHLHABER
(DR. DAHLMANN) (KLINKENBERG) (FEHLHABER)

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST EINE ~~VERGRÖSSERUNG ABZEICHNUNG~~ ABLICHTUNG DER AMTLICHEN KATASTERKARTE. DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1938 IM MASSTAB 1:1000 DURCH URAUFNAHME;
- ~~NEUVERMESSUNG AUFGRUND DER BESTIMMUNGEN DER VERMESSUNGSANWEISUNGEN VIII UND IX;~~
- ALLMÄHLICHE ERNEUERUNG AUFGRUND DER FORTFÜHRUNGSANWEISUNG II, ABSCHNITTE VIII UND XIV IN JAHRE 1980

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
RATINGEN, DEN 30.11.1981 SIEGEL

AUFSTELLUNG
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 17.3.1981 GEMÄSS § 2 (1) BBauG DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. L 210 BESCHLOSSEN. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM 1.7.1981 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN.
RATINGEN, DEN 30.11.1981
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. DAHLMANN
(DR. DAHLMANN)

ANHÖRUNG
DIE AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES PLANUNGSAUSSCHUSSES DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 15.9.1981 NACH § 2a (2) BBauG DURCHZUFÜHRENDE ANHÖRUNG ERFOLGTE AM 5.10.1981
RATINGEN, DEN 30.11.1981
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. DAHLMANN
(DR. DAHLMANN)

AUSLEGUNG
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 21.9.1982 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER BEGRÜNDUNG NACH § 2a (6) BBauG BESCHLOSSEN. NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 1.10.1982 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HAT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF EINSCHL. BEGRÜNDUNG VOM 11.10.1982 BIS EINSCHL. 12.11.1982 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
RATINGEN, DEN
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. DAHLMANN
(DR. DAHLMANN)

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
~~DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUF GRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM ... AN STELLE EINER ERNEUTEN AUSLEGUNG DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG NACH § 2a (7) BBauG BESCHLOSSEN~~
DER GEÄNDERTE PLANENTWURF MIT (GEÄNDERTER) BEGRÜNDUNG WURDE DEN EIGENTÜMERN DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKE, SOWIE DEN VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 18.11.1983 ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT B.Z.W. 28.11.1983
RATINGEN, DEN 19.02.1984
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. DAHLMANN SIEGEL
(DR. DAHLMANN)

ERNEUTE AUSLEGUNG
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUF GRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM 5.7.1983 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER (GEÄNDERTEN) BEGRÜNDUNG NACH § 2a (6) BBauG BESCHLOSSEN. NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 27.7.1983 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HAT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG VOM 22.8.1983 BIS EINSCHL. 23.9.1983 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
RATINGEN, DEN 27.9.1983
DER STADTDIREKTOR SIEGEL
GEZ. DR. DAHLMANN
(DR. DAHLMANN)

SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 19.06.1984 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. L 210 GEMÄSS § 10 BBauG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 GO NW ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN.
RATINGEN, DEN 25.06.1984
DER BÜRGERMEISTER
GEZ. DIETRICH SIEGEL
(DIETRICH)

GENEHMIGUNG
DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 BBauG DURCH VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT WORDEN.
SIEGEL
DÜSSELDORF, DEN 12.11.1984
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
GEZ. KRUELL ZUGGE
(IM AUFTRAG)

BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN
DER RAT DER STADT RATINGEN IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN AUFERLEGTEN MASSGABEN UND AUFLAGEN AM 19.03.1985 BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN (EINSCHL. BEGRÜNDUNG) WURDE ENTSPRECHEND GEÄNDERT.
RATINGEN, DEN 22.03.1985
DER BÜRGERMEISTER SIEGEL
GEZ. DIETRICH
(DIETRICH)

INKRAFTTRETEN
GEMÄSS § 12 BBauG IST DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN, SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 29.03.1985 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.
RATINGEN, DEN 01.04.1985
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. DAHLMANN SIEGEL
(DR. DAHLMANN)

RECHTSGRUNDLAGEN

ES GELTEN
1. DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) UND 3. VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER BauNVO VOM 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzVO 81) VOM 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

HINWEIS

BEI VERGABE DER KANALISATIONS- UND ERSCHLIESSUNGSAUFTRÄGE UND BEI DER ERTEILUNG EINER BAUGENEHMIGUNG SIND DIE AUSFÜHRENDEN BAUFIRMEN VERPFLICHTET, AUFTRETENDE ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE UND -BEFUNDE ODER ZEUGNISSE TIERISCHEN UND PFLANZLICHEN LEBENS AUS ERDGESCHICHTLICHER ZEIT GEMÄSS GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ -DSchG) VOM 11.MÄRZ 1980 DEM RHEINISCHEN LANDESMUSEUM BONN-RHEIN AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE (COLMANTSTR. 14-16, 5300 BONN) UNMITTELBAR ZU MELDEN.

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSSIGNATUREN:

121	FLURSTÜCKSNUMMER		
— · —	FLURGRENZE	———	FLURSTÜCKSGRENZE
———	TOPOGRAPHISCHE UMRISSLINIE, GEBÄUDEUMRISSLINIE		
- - -	GRENZE VON NUTZUNGSARTEN		
-x-x-	ZAUN		
▨	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER	▥	WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
ᵃ ᵃ	OBSTBAUMANLAGE		
	GARTENLAND		

FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

⬚	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS L 210 1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN

ENTWURF: PLANUNGSAMT
RATINGEN, DEN 12.07.1989
BEARBEITET: MULTHAUPT/WERNICH
SIEGEL
DER STADTDIREKTOR BEIGEORDNETER AMTSLEITER
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT GEZ. JUSSEN GEZ. ARING
(DR. BLECHSCHMIDT) (JUSSEN) (ARING)

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST EINE ABLICHTUNG DER AMTLICHEN KATASTERKARTE. DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1938 IM MASSTAB 1:1000 DURCH URAUFNAHME, DURCH ALLMÄHLICHE ERNEUERUNG AUFGRUND DER FORTFÜHRUNGSANWEISUNG II, ABSCHNITTE VIII UND XIV IM JAHRE 1980.
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
STADT OBERVERM. RAT
RATINGEN, DEN (TISCHNER)

~~AUFSTELLUNG~~
~~DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM GEMÄSS § 2 (1) BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN.~~
~~RATINGEN, DEN~~
~~DER STADTDIREKTOR~~
~~(DR. BLECHSCHMIDT)~~

~~ANHÖRUNG~~
~~DIE AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES PLANUNGSAUSSCHUSSES DES RATES DER STADT RATINGEN VOM NACH § 3 (1) BauGB DURCHZUFÜHRENDE ANHÖRUNG ERFOLGTE VOM BIS EINSCHL.~~
~~RATINGEN, DEN~~
~~DER STADTDIREKTOR~~
~~(DR. BLECHSCHMIDT)~~

~~AUSLEGUNG~~
~~DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER BEGRÜNDUNG NACH § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN. NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HABEN DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG VOM BIS EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.~~
~~RATINGEN, DEN~~
~~DER STADTDIREKTOR~~
~~(DR. BLECHSCHMIDT)~~

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
DER GEÄNDERTE PLANENTWURF MIT (GEÄNDERTER) BEGRÜNDUNG WURDE DEN EIGENTÜMERN DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKE, SOWIE DEN VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 12.06.1989 ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.
RATINGEN, DEN 14.08.1989
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)

SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 05.09.1989 DEN BEBAUUNGSPLAN L 210 1.VEREINF. ÄNDERUNG GEMÄSS § 10 BauGB IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 GO NW ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 12.07.1989 HIERZU BESCHLOSSEN.
RATINGEN, DEN 21.09.1989
DER BÜRGERMEISTER
GEZ. DIETRICH SIEGEL
(DIETRICH)

~~DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHREN~~
~~DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT MIR GEM. § 11 BauGB VORGELEGEN (SIEHE VERFÜGUNG VOM Az.: 35.2-12.21 (RATINGEN))~~
~~DÜSSELDORF, DEN~~
~~DER REGIERUNGSPRÄSIDENT~~
~~(IM AUFTRAG)~~

~~BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN~~
~~DER RAT DER STADT RATINGEN IST DEN IN DER VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM ENTHALTENEN MASSGABEN/AUFLAGEN AM BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN (EINSCHL. BEGRÜNDUNG) WURDE ENTSPRECHEND GEÄNDERT.~~
~~RATINGEN, DEN~~
~~DER BÜRGERMEISTER~~
~~(DIETRICH)~~

INKRAFTTRETEN
GEMÄSS § 12 BauGB IST DER GEÄNDERTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG AM 15.09.1989 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.
RATINGEN, DEN 21.09.1989
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)

STADT RATINGEN
BEBAUUNGSPLAN
L 210
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
SOESTFELD

GEMARKUNG: LINTORF FLUR 24
MASSTAB: 1:1000 ........AUSFERTIGUNG

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN

ENTWURF: PLANUNGSAMT
RATINGEN, DEN 03.07.95
BEARBEITET: MULTHAUPT/WEGER
SIEGEL
DER STADTDIREKTOR BEIGEORDNETER AMTSLEITER
GEZ. FISCHER GEZ. JUSSEN GEZ. ARING
(FISCHER) (JUSSEN) (ARING)

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE ABLICHTUNG DER AMTLICHEN FLURKARTE SOWIE EINES FELDVERGLEICHS UND HAT DEN STAND VOM 3.7.95
SIE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 PlanzVO VOM 18.12.1990
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
STADT OBERVERM. RAT
SIEGEL GEZ. ROGGENDORF
RATINGEN, DEN 03.07.95 (ROGGENDORF)

VEREINFACHTE ÄNDERUNG
GEMÄSS § 13 BauGB WURDE IN DER ZEIT VOM 04.07.95 BIS 21.07.95 EINE BETEILIGUNG DER VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN EIGENTÜMER SOWIE DER BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT.
RATINGEN, DEN 11.10.95
DER STADTDIREKTOR
GEZ. FISCHER SIEGEL
(FISCHER)

SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 21.11.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN L 210 2.v.Änd. GEMÄSS § 10 BauGB IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 GO NW ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 11.10.1995 HIERZU BESCHLOSSEN.
RATINGEN, DEN 22.11.1995
DER BÜRGERMEISTER
GEZ. DIEDRICH SIEGEL
(DIEDRICH)

DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS
DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 11 BauGB VORGELEGEN. (HEUTIGE VERFÜGUNG, Az.: 35.2-12.21) (RATINGEN, BEBAUUNGSPLAN NR.)
DÜSSELDORF, DEN
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
(IM AUFTRAG)

INKRAFTTRETEN
GEMÄSS § 12 BauGB IST DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES/DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 07.12.1995 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.
RATINGEN, DEN 14.12.1995
DER STADTDIREKTOR
GEZ. FISCHER SIEGEL
(FISCHER)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- 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 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW Nr. 56 S. 467).
5. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB**

Für die **befestigten Teile der Grundstücke** sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen auszuführen.

2. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**

2.1 Dachlandschaft

2.1.1 In dem Wohngebiet beträgt die zulässige **Dachneigung** 28 bis 45 Grad.

2.1.2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer** mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

2.2 Garagen

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

3. **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Grundlage für die Heranziehung zu einer Vorauszahlung auf den Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bildet die Satzung der Stadt Ratingen über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 10.03.1995 (Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 9 vom 23.03.1995).

Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ihre Berechnung, Art und Umfang sowie ihre Zuordnung sind den Ausführungen unter Ziffer 3.2 der Entscheidungsbegründung vom 11.10.1995 zu entnehmen.

HINWEISE:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
   - eine Begründung.
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde** und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz 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, Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.
3. Das Plangebiet liegt unterhalb der Anflugsektoren 23R **des Flughafens Düsseldorf.**

   Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc., beträgt 84,00 m über NN.
4. Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone** III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündigung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988).

Zeichnerische Festsetzungen

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

WR	Reine Wohngebiete

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

0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

E	nur Einzelhäuser zulässig
— · — · —	Baugrenze

Verkehrsflächen

———	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

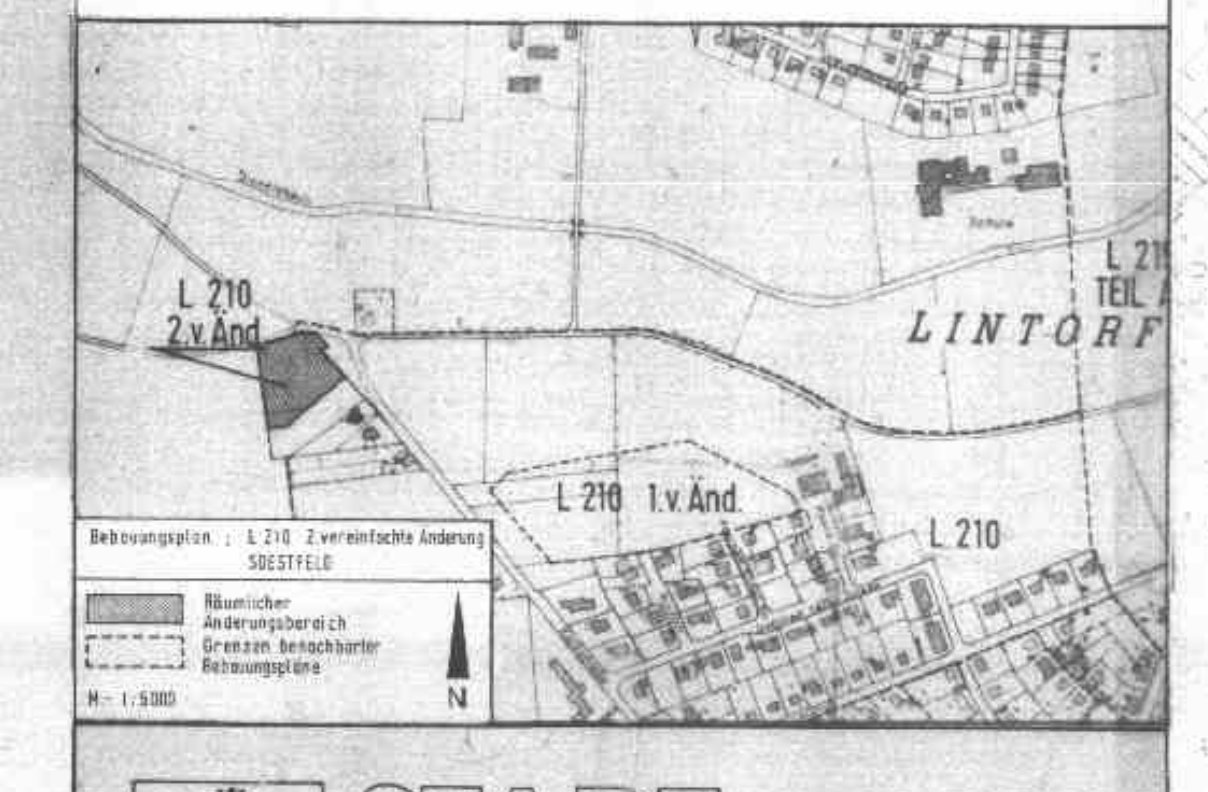
▒	Bezeichnung: Private Grünfläche (Privat)

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

⬚	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

⬚	Grenze des räumlichen Änderungsbereichs



Bebauungsplan: L 210 2.vereinfachte Änderung SOESTFELD

Räumlicher Änderungsbereich
Grenzen benachbarter Bebauungspläne
M.: 1:5000

STADT RATINGEN
BEBAUUNGSPLAN
L 210
2. vereinfachte Änderung
— SOESTFELD —

GEMARKUNG: LINTORF FLUR: 24
MASZSTAB = 1:1000 BLATT NR.:

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört
   - eine Begründung
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde** und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz 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, Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.
3. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG in den Sektoren 23R und 23L der Start- und Landebahnen 05/23R und 05/23L, d.h. im Bauschutzbereich des **Flughafens Düsseldorf**.
4. Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer-Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündigung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988).
5. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc. - beträgt 84,00 m über NN.

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt
Ratingen, den 27.03.98
Bearbeiter:
DIPL.-INGENIEURE PENNER · SEEBOLD · PERNER · SCHITTKOWSKI ARCHITEKTEN
Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter
Fischer Jussen Aring

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte und hat den Stand vom 06.02.1998.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.90.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Essen, den

Satzungsbeschluss

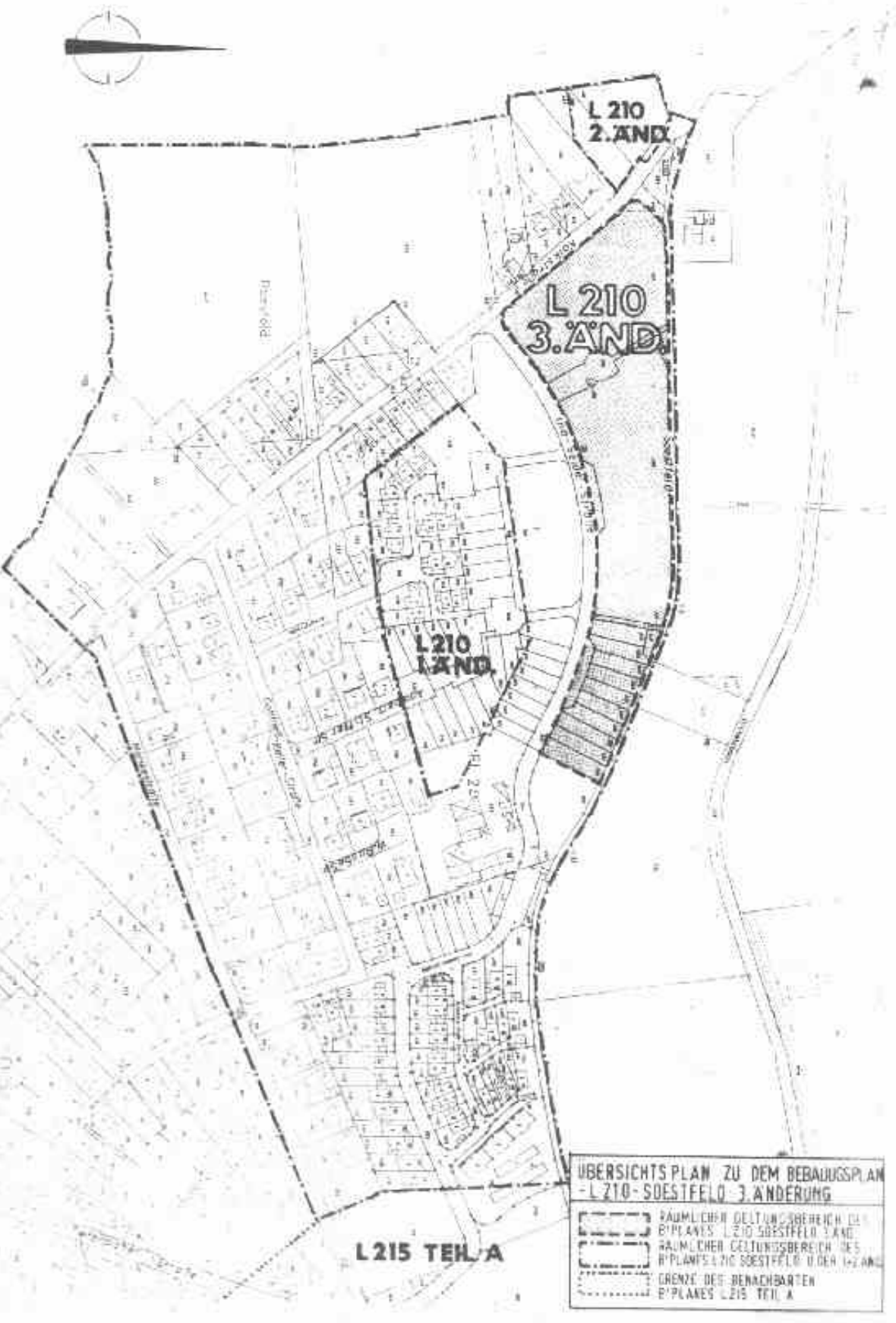
Der Rat der Stadt Ratingen hat am [illegible] den Bebauungsplan L 210 3.Änderung (3. vereinf. Änderung) und die Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den
Der Bürgermeister
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung am [illegible] im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil des B-Planes L 210 „Soestfeld" aufgehoben.

Ratingen, den
Der Stadtdirektor
(Fischer)



ÜBERSICHTSPLAN ZU DEM BEBAUUNGSPLAN - L 210 - SOESTFELD 3.ÄNDERUNG

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES L 210 SOESTFELD 3.ÄND.
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES L 210 SOESTFELD 1. DER 1+2 ÄND.
GRENZE DES BENACHBARTEN B-PLANES L 215 TEIL A

Stadt Ratingen
Planungsamt / 61.3

Bebauungsplan
L 210 3.Änderung
(3.vereinfachte Änderung)
Soestfeld

Gemarkung: Lintorf	Flur: 24	Geplant: DIPL.-ING. PENNER SEEBOLD PERNER SCHITTKOWSKI
0 20 40 50m	Stand: März 1998	Gezeichnet:
Maßstab 1:1000	Geändert:	Plangrundlage: März 1998