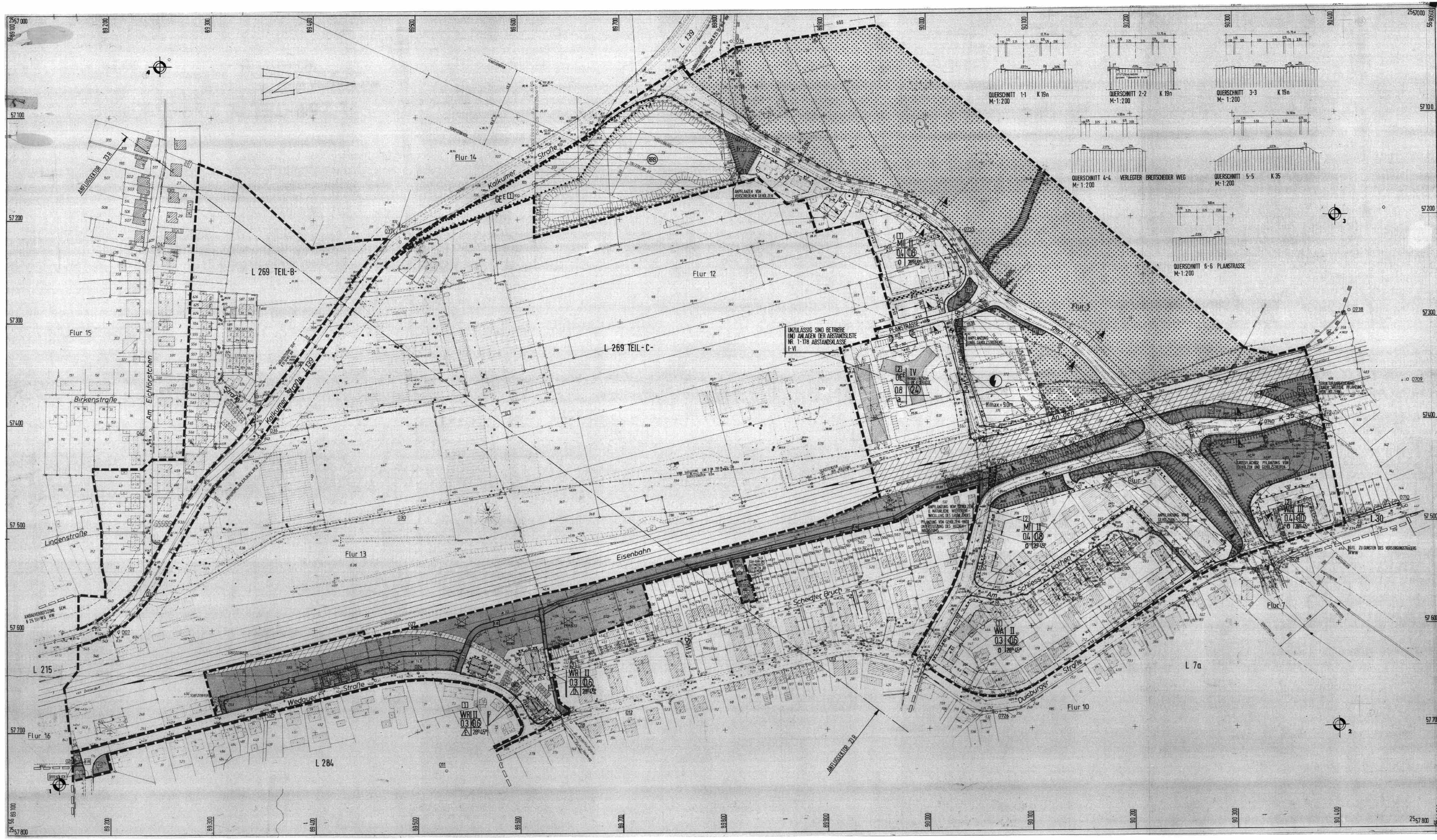


**DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN**

**ENTWURF PLANUNGSAMT**

RATINGEN, DEN 02.02.1993
BEARBEITET MULTHAUPT/ WEGER

SIEGEL

DER STADTDIREKTOR — BEIGEORDNETER — AMTSLEITER
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT — GEZ. JUSSEN — GEZ. ARING
(DR. BLECHSCHMIDT) — (JUSSEN) — (ARING)

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE ABLICHTUNG DER AMTLICHEN FLURKARTE SOWIE EINES FELDVERGLEICHS UND HAT DEN STAND VOM OKTOBER 1992
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 15.02.1994 — (ROGGENDORF)

**AUFSTELLUNG**

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 12.06.1990 GEMÄSS § 2(1) BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES L 269 BESCHLOSSEN.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM 11.07.1990 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN

RATINGEN, DEN 15.02.1994
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT — SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)

**ANHÖRUNG**

DIE AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES PLANUNGSAUSSCHUSSES DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 07.03.1991 NACH § 3(1) BauGB DURCHZUFÜHRENDE ANHÖRUNG ERFOLGTE VOM 08.03.1991 BIS EINSCHLIESSLICH 03.04.1991

RATINGEN, DEN 15.02.1994
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT — SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)

**AUSLEGUNG**

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 18.05.1993 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER BEGRÜNDUNG NACH § 3(2) BauGB BESCHLOSSEN.
NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 01.07.1993 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HABEN DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG VOM 12.07.1993 BIS EINSCHLIESSLICH 13.08.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RATINGEN, DEN 15.02.1994
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT — SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)

**EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM ANSTELLE EINER ERNEUTEN AUSLEGUNG DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG NACH § 3(3)2 BauGB BESCHLOSSEN. DER GEÄNDERTE PLANENTWURF MIT (GEÄNDERTER) BEGRÜNDUNG WURDE DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3(3)2 BauGB MIT SCHREIBEN VOM ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.

RATINGEN, DEN
DER STADTDIREKTOR
(DR. BLECHSCHMIDT)

**ERNEUTE AUSLEGUNG**

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM 15.03.1994 DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER (GEÄNDERTEN) BEGRÜNDUNG NACH § 3(3) BauGB BESCHLOSSEN.
NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 18.03.1994 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HAT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG VOM 28.03.1994 BIS EINSCHLIESSLICH 29.04.1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

RATINGEN, DEN 02.05.1994
DER STADTDIREKTOR
GEZ. DR. BLECHSCHMIDT — SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 06.05.1994 DEN BEBAUUNGSPLAN L 269 TEIL A GEMÄSS § 10 BauGB IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 GO NW ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 25.07.1994 [illegible] HIERZU BESCHLOSSEN.
EINSCHL. DER IN »BLAU« EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN U. ERGÄNZUNGEN.

RATINGEN, DEN 27.09.1994
DER BÜRGERMEISTER
GEZ. SCHLIMM — SIEGEL
(SCHLIMM)

**DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS**

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 11 BauGB VORGELEGEN (HEUTIGE VERFÜGUNG, Az. 35.2-12.21) (RATINGEN, BEBAUUNGSPLAN NR. L 269 TEIL A)

DÜSSELDORF, DEN 13.12.1994
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
GEZ. GIEBISCH — SIEGEL
(IM AUFTRAG)

**BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN**

DER RAT DER STADT RATINGEN IST DEN IN DER VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 13.12.1994 ENTHALTENEN MASSGABEN/AUFLAGEN AM 27.06.1995 BEIGETRETEN.
DER BEBAUUNGSPLAN (EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG) WURDE ENTSPRECHEND GEÄNDERT.

RATINGEN, DEN 04.07.1995
DER BÜRGERMEISTER
GEZ. DIEDRICH — SIEGEL
(DIEDRICH)

**INKRAFTTRETEN**

GEMÄSS § 12 BauGB IST DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 06.07.1995 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RATINGEN, DEN 10.07.1995
DER STADTDIREKTOR
GEZ. FISCHER — SIEGEL
(DR. BLECHSCHMIDT)
(FISCHER)

**TEILUNGSVERMERK**

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.05.1993 BESCHLOSSEN, DEN BEBAUUNGSPLAN L 269 IN DIE TEILE A, B UND C ZU TEILEN.

RATINGEN, DEN 15.02.1994
GEZ. ARING — SIEGEL
(ARING)
AMTSLEITER

DIE IN »GRÜN« EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND DER VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF VOM 13.12.1994.

RATINGEN, DEN 04.01.1995
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
GEZ. ARING
(ARING)

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1 1991 1 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. 1 S. 622).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet GE 2 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 1990 gehört als Anhang zur Begründung.

1.2 **Ausnahmen gem. § 31 BauGB**

Ausnahmsweise zulässig im Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionsschutzgesetz-Verordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind: Das gilt insbesondere für Anlagen, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.

1.3 In dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen der benachbarten schutzwürdigen Gebiete folgenden Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes entsprechen:

a) Von der Betriebs- bzw. Anlagenart dürfen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden.

b) Die vom Betrieb oder der Anlage im einzelnen erzeugten Geräusche dürfen - bewertet nach der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" in den benachbarten, bewohnten Gebieten - tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

c) Desgleichen dürfen die vom Betrieb oder der Anlage im einzelnen ausgehenden Erschütterungen die KW-Anhaltswerte nach der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" von tags 0,3 und nachts 0,2, bezogen auf die jeweilige Betriebsgrundstücksgrenze, nicht überschreiten.

2. **Ausschluß bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Mischgebiete (MI 1, MI 2)

In den Mischgebieten sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.3 Gewerbegebiet GE 2

a) In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher abgeben, unzulässig.

b) In dem gegliederten Gewerbegebiet sind gewerblich betriebene sportliche Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO nicht zulässig.

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

3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3.2 Gewerbegebiet GE 2

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

4. **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO**

In dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 können im Einzelfall von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z. B. Aufzugs- und Klimaanlagen) zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

5. **Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

5.1 In den Wohn-/Mischgebieten ist eine offene Bauweise (o) wie folgt zulässig:

Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, jedoch in einer Länge von höchstens 50 m.

5.2 In dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 ist eine abweichende Bauweise (a) wie folgt zulässig:

Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung von Abständen zu den Nachbargrenzen von mindestens 5,0 m.

6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Baugesetzbuch (BauGB)**

6.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

6.2 Alle Dachflächen in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 sind mindestens extensiv zu begrünen. Untergeordnete Flächen zur Überdachung technischer Einrichtungen oberhalb des obersten Vollgeschosses müssen nicht begrünt werden. Wenn aus baulich-konstruktiven Erfordernissen oder wegen zwingend anderer Nutzungsanforderungen eine Dachbegrünung nicht möglich ist, sind mindestens bei Schaffung eines gleichwertigen Ersatzes auf dem Grundstück zulässig.

6.3 In dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wein o. ä.) dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Fassadenbegrünung sind bei Schaffung mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Grundstück zulässig.

6.4 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 eine Fläche von mindestens 3,0 m Breite zu bepflanzen. In diesen ist in Abständen von maximal 20 m ein Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang- in 1 m Höhe - zu pflanzen.

6.5 Zur optimalen Verschattung ist auf den Stellplatzflächen in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2 mindestens je angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm - in 1 m Höhe - im Pflanzbett von mindestens 4 qm unversiegelter Fläche zu pflanzen.

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

7.1 Einfriedungen in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2

7.1.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlich transparenter Bauweise zulässig.

7.1.2 Die Höhe der Einfriedungen wird generell mit maximal 2,0 m über Oberkante Gelände der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.

7.1.3 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind eventuelle Einfriedungen auf der Grenze zu errichten.

7.2 Werbeanlagen in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 2

7.2.1 In dem gegliederten Gewerbegebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.

7.2.2 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischer Ausführung in die Gestaltmerkmale der Gebäude einfügen.

7.2.3 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

7.3 Dachlandschaft in den Wohngebieten (WR 1, 2) und (WA 1, 2) sowie in den Mischgebieten (MI 1, 2)

7.3.1 Die in den Wohn-/Mischgebieten zulässige Dachneigung beträgt 28 bis 45 Grad.

7.3.2 In den Wohn-/Mischgebieten sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

7.3.3 In den Wohn-/Mischgebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

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

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

**Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden**

An den Gebäudefronten zu den durch Dreieck ▼ gekennzeichneten Baugrenzen sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, wenn bereits nicht ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind. Der Umfang der zu treffenden Lärmschutzmaßnahme ergibt sich aus dem für den Frontabschnitt maßgeblichen Lärmpegelbereich:

| Gebiet | Maßgebl. Außenpegel in dB(A) | R'w, res. des Außenbauteils | erf. R'w der Fenster in (dB) | Schallschutzkl. der Fenster u. R'w-Bereich |
|---|---|---|---|---|
| MI1, MI2 | 66 - 70 | 40 | 35 | III 35 - 39 dB |
| WA1, WA2 | 66 - 70 | 40 | 35 | III 35 - 39 dB |
| WR1, WR2 | 71 - 75 | 45 | 40 | IV 40 - 44 dB |

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 40 % der betreffenden Außenwandfläche, so muß das Schalldämmaß des Fensters dem der Außenwand entsprechen. Die Anforderungen gelten für ~~Wohn- und Schlafräume~~ Aufenthaltsräume gleichermaßen. Sie betreffen alle Geschosse.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden (Schlußabnahme). Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

9. **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG**

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Sammelnachweis gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 Abs. 6 BAUGESETZBUCH (BauGB)

Wasserfläche

1. **Bauliche Anlagen**

Innerhalb der 20-m-Zone der der L 139, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 25 Str WG NW).

2. **Verbot der Ein- und Ausfahrt**

Entlang der L 139 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßen-Wegegesetz (Str WG) hergestellt werden.

3. Schutzgebiet im Sinne des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 (Gem. Landschaftsplan Kreis Mettmann vom 03.07.1984)

## HINWEISE

1. 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 oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NW) vom 11.03.1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege - Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.
2. Zum Schutz vor Waldbränden sind die in den §§ 46 (genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer), Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten.
3. Bei dem Ausbau der K 19n werden die technischen Durchführungsbestimmungen der RAS-L-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landstraße) sowie der RiStWaG (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsanlagen) entsprechend den Vorgaben für die Wasserschutzzone III A beachtet.
4. Werbeanlagen gemäß § 13 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) sind im Bereich der 20-m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, entlang der L 139 nicht zulässig.
5. 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).
6. Das Plangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors 23/23 R des Flughafens Düsseldorf.
7. Zu diesem Bebauungsplan gehören:
   - Begründung,
   - Straßenentwurfs-Planung "K 19 n/ Breitscheider Weg",
   - Landschaftspflegerischer Begleitplan (Übernahme der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

## ZEICHENERERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNGEN

### BESTANDSSIGNATUREN

- POLYGONPUNKT
- SCHNITTPUNKT DER GITTERLINIEN (GITTERKREUZ)
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- TOPOGRAPHISCHE UMRISSLINIEN GEBÄUDEUMRISSLINIE
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- GESCHOSSZAHL
- ÜBERDACHUNG, DURCHFAHRT
- ZAUN
- MAUER
- ZUGEHÖRIGKEITSHAKEN
- NUTZUNGSGRENZE, BORDSTEIN
- MISCHWALD
- GLEISKÖRPER
- TREPPE
- HECKE
- BÖSCHUNG
- STAHLGITTERMAST
- GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- BAUM
- WASSERFÜHRENDER GRABEN /BACH
- STROMLEITUNG oberirdisch
- HYDRANT unterirdisch
- LATERNE
- GULLY / EINLAUF
- UNTERIRDISCHE LEITUNG
- KANALDECKEL
- KABELKASTEN / KABELSCHACHT unterird. SCHALTKASTEN
- SCHIEBERKAPPE (WASSER, GAS)
- ELEKTRIZITÄT / TRAFO / UMFORMER

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 2.1 U. 3.1)
- GE E — GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1-4)
- MI — MISCHGEBIET (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR. 2.2)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB), Z.B.**

- (0.6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- H max.= 9.00m — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE

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

- o — OFFENE BAUWEISE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR. 5.1)
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR. 5.2)

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN "BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG"
- UNTERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN — DIE UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN IN UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSARTEN ERFOLGT IN DIESEM PLAN NUR INFORMATIV
- 43.398 — HÖHENPUNKTE DER GEPLANTEN STASSE
- EINFAHRTSBEREICH
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG — ZWECKBESTIMMUNG: MF MISCHVERKEHRSFLÄCHE; F/R FUSS- U. RADWEG
- BAHNANLAGEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- VG — VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN (STRASSENBEGLEITGRÜN)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) NR. 12.14 U. § 9 (6) BauGB)**

- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT; (RRB) REGENRÜCKHALTEBECKEN

**HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

- UNTERIRDISCH
- FERNGASLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- WASSERVERSORGUNGLEITUNG

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 U. § 9 (6) BauGB)**

- BEZEICHNUNG: PRIVAT — PRIVATE GRÜNFLÄCHE; ÖFFENTL. — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE; ~~DAUERKLEINGÄRTEN~~; SPIELPLATZ /SPIELBEREICH "C" (Ad. Erlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 (M.Bl. NW 1974 S. 1072) zuletzt geändert durch den Erlaß vom 26.03.1978 (M.Bl. NW S. 549))

~~**WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 16 U. (6) BauGB)**~~

- ~~WASSERFLÄCHEN~~

**FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 (1) NR. 18 U. § 9 (6) BauGB)**

- FLÄCHE FÜR WALD

**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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. GEWÄSSERN
- VORGESCHLAGENER EINZELBAUM STANDORT
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4,22 BauGB) — ZWECKBESTIMMUNG: -St- STELLPLÄTZE
- GFL ①② — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 UND § 9 (6) BauGB) ZU GUNSTEN DER ANLIEGER ① UND DER VERSORGUNGSTRÄGER ②
- STÜTZMAUER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 2-11, 16-21a BauNVO)
- 1 — TEILGEBIETSNUMMER
- GEBÄUDEFRONT MIT MIT ANGABE EINES NOTWENDIGEN FENSTERS DER SCHALLSCHUTZKLASSE "2"

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 4 I.V.M. § 81 BauO NW

- 28° - 45° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG / STELLUNG DES HAUPTGEBÄUDES

### SONSTIGE PLANEINTRAGUNGEN

- SCHNITTVERLAUF DER STRASSENQUERSCHNITTE

# STADT RATINGEN

# BEBAUUNGSPLAN L 269 - TEIL A

## BREITSCHEIDER WEG / AM SCHLIESSKOHTEN / SCHEIDTER BRUCH

| | |
|---|---|
| SATZUNG VOM | AUSFERTIGUNG |
| GEMARKUNG : LINTORF | FLUR : 3.5.12.13 |
| MASZSTAB = 1 : 1000 | BLATT NR. : |