

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
2. 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. 55 S. 467).
5. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. S. 622).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Ausschluß bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**
 In dem Mischgebiet ist unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Baugesetzbuch (BauGB)**
 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.
3. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
 - 3.1 **Dachlandschaft in dem Mischgebiet**
 - 3.1.1 Die im Mischgebiet zulässige **Dachneigung** beträgt 28 bis 45 Grad.
 - 3.1.2 In dem Mischgebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer** mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
 - 3.1.3 In dem Mischgebiet wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortgang entfernt sein.
 4. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß mindestens ein Schalldämmmaß an dermit der Signatur ▼ gekennzeichneten Baugrenze von 40 dB(A) erreicht wird.

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. Der Änderungsbereich liegt in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kaiserswerth und Wittlar-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündigung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988).
4. Der Änderungsbereich liegt unterhalb des **Anflugsektors 23/23 R** des Flughafens Düsseldorf.
5. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
 - Begründung.

Zeichnerische Festsetzungen

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

MI Mischgebiet

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

- z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- 28°-45° zulässige Dachneigung

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

- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

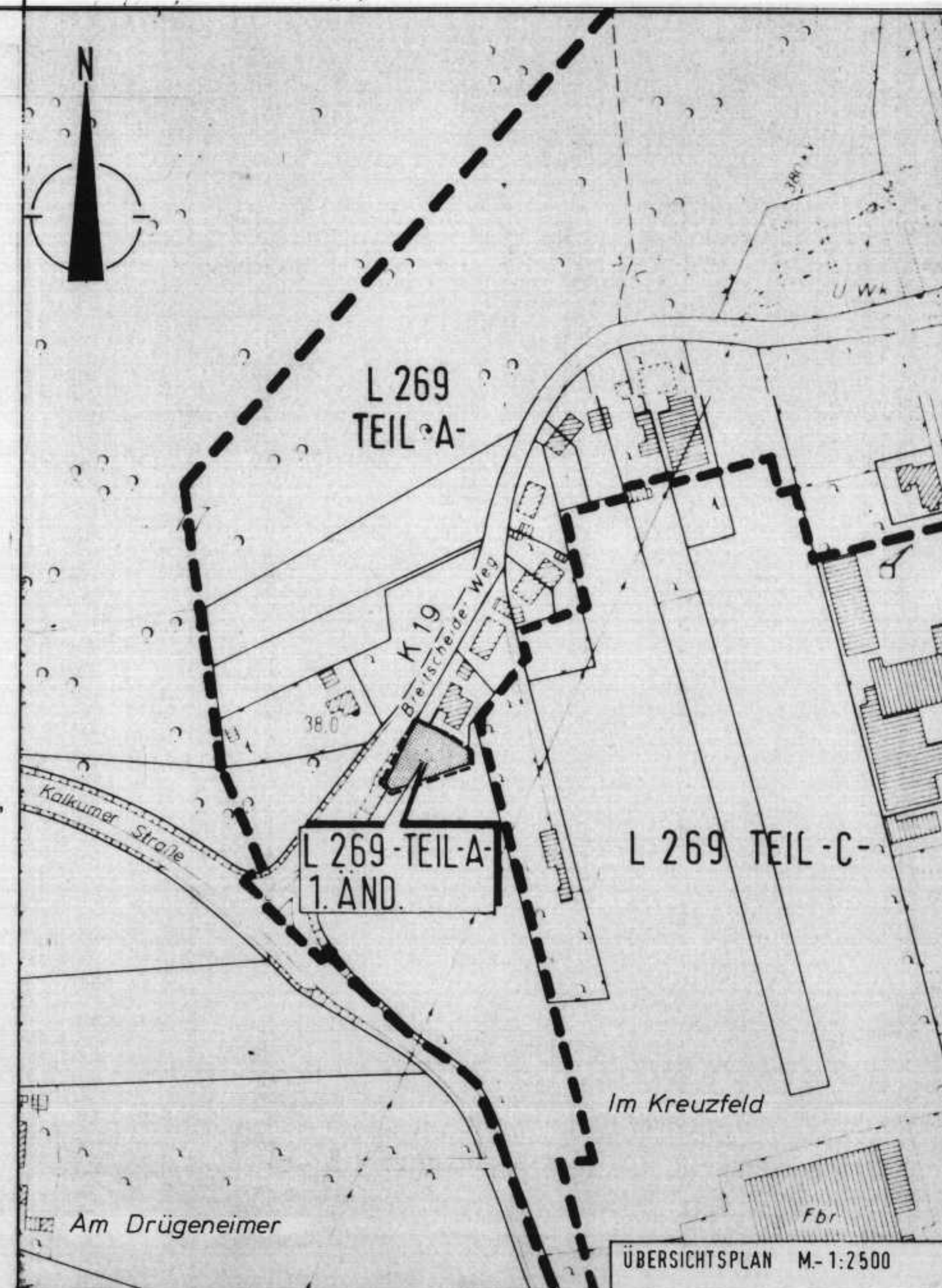
Straßenbegrenzungslinie

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 L 269 TEIL. 1. Änd.
- Gebäudefront mit Angabe eines notwendigen Fensters der Schallschutzklasse '3'



Stadt Ratingen
Planungsamt / 61.3

Bebauungsplan
L 269 Teil A 1.Änd.
Breitscheider Weg

Gemarkung : Lintorf	Flur : 12	Geplant: Multhaupt
0 20 40 60m	Stand: Nov. 1996	Gezeichnet: Weger
Maßstab 1 : 1000	Geändert:	Plangrundlage: Vermessungsamt

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt

Ratingen, den 12.11.1996
 Bearbeitet: MULTHAUPT / WEGER

SIEGEL
 Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter
 GEZ. FISCHER GEZ. JUSSSEN GEZ. ARING
 (Fischer) (Jussen) (Aring)

Vereinfachte Änderung

Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 27.08.1996 bis 20.09.1996 eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ratingen, den 16.12.1996
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 GEZ. FISCHER
 (Fischer)

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB vorgelegen (heutige Verfügung, Az. 35.2 - 12.21) (Ratingen, Bebauungsplan Nr.)

Düsseldorf, den
 Die Bezirksregierung
 (Im Auftrag)

Die Vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte, sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand vom

Sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanzVO vom 18.12.90

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

SIEGEL Vermessungs.Ass.
 Ratingen, den 12.11.1996 GEZ. HOHTANZ
 (Hohtanz)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 18.03.97 den Bebauungsplan L 210, 1.Änd. gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 18.11.1996 hierzu beschlossen.

Ratingen, den 22.03.1997
 Der Bürgermeister SIEGEL
 GEZ. DIEDRICH
 (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 12 BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes, die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung am 27.03.97 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 14.04.1997
 Der Stadtdirektor SIEGEL
 GEZ. FISCHER
 (Fischer)