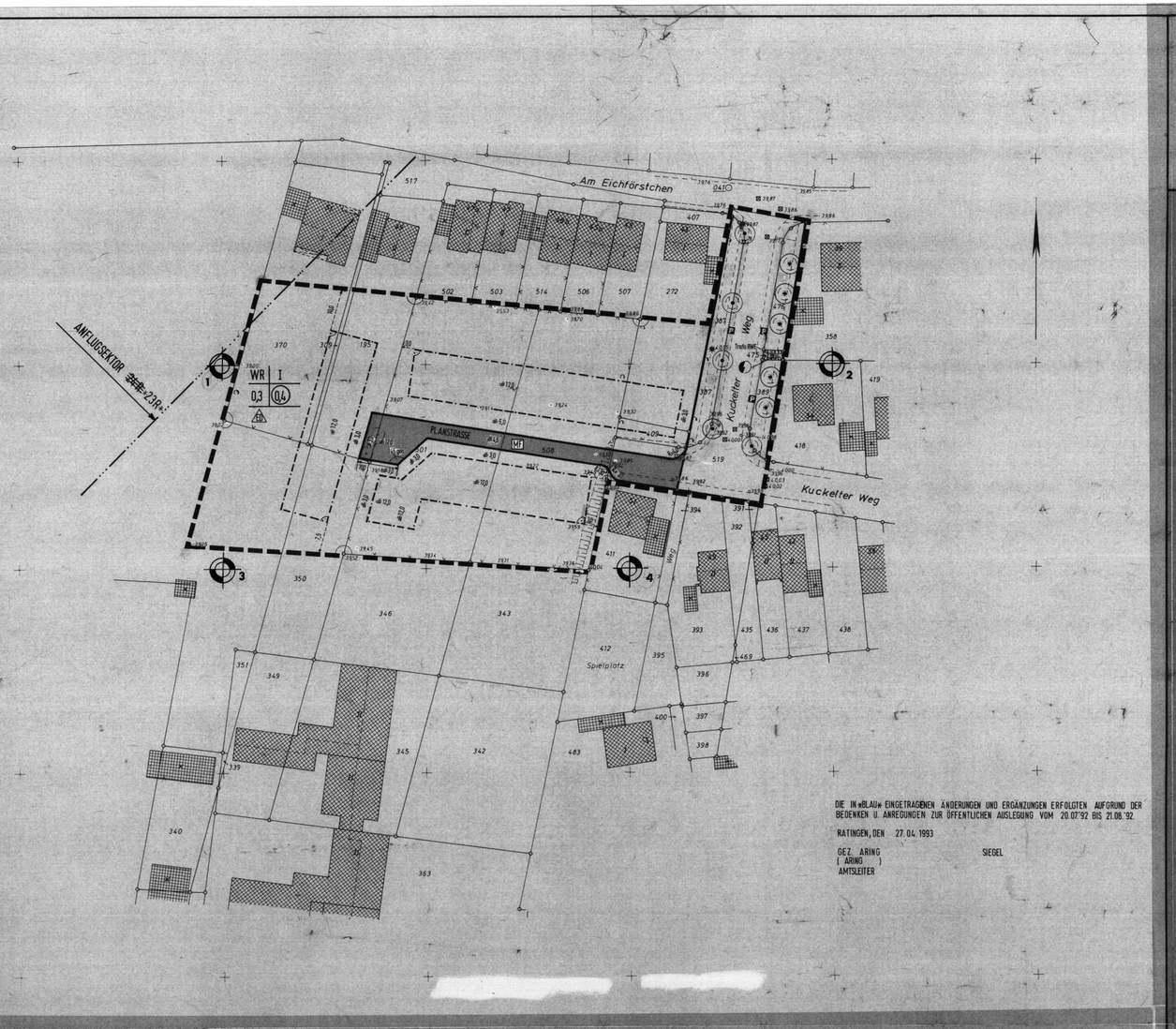


DIE IN BLAU EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND DER BEDENKEN U. ANREGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 20.07.'92 BIS 21.08.'92.

RATINGEN, DEN 27.04.1993

GEZ. ARING
(ARING)
AMTSLEITER

SIEGEL

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN		AUFSTELLUNG	ANHÖRUNG	AUSLEGUNG	EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
ENTWURF PLANUNGSAMT RATINGEN, DEN 29.03.1992 BEARBEITET SCHMITZ / WENRICH SIEGEL DER STADTDIREKTOR BEIGEORDNETER AMTSLEITER GEZ. DR. BLECHSCHMIDT GEZ. JÜSSEN GEZ. ARING (DR BLECHSCHMIDT) (JÜSSEN) (ARING)	DIE VOR. EGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE ABLICHTUNG DER AMTLICHEN FLURKARTE SOWIE EINES FELDMESSBLATTES UND HAT DEN STAND VOM 01.06.1992 ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST STADT. VERM. RAT SIEGEL GEZ. RÖGGENDORF (RÖGGENDORF) RATINGEN, DEN 15.07.1992	DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 19.05.1992 GEMÄSS § 2(1) BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES L 288 BESCHLOSSEN DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM 25.05.1992 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN RATINGEN, DEN 16.07.1992 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECHSCHMIDT SIEGEL (DR BLECHSCHMIDT)	DIE AUFFORDERUNG DES BESCHLUSSES DES PLANUNGSAUSSCHUSSES DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 10.07.1992 NACH § 2(1) BauGB DURCHZUFÜHRENDE ANHÖRUNG ERFOLGTE VOM 14.08.1991 BIS EINSCHLIESSLICH 27.09.1991 RATINGEN, DEN 16.07.1992 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECHSCHMIDT SIEGEL (DR BLECHSCHMIDT)	DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 07.07.1992 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER BEGRÜNDUNG NACH § 3(2) BauGB BESCHLOSSEN NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 10.07.1992 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HABEN DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG VOM 20.07.1992 BIS EINSCHLIESSLICH 21.08.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN RATINGEN, DEN 07.09.1992 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECHSCHMIDT SIEGEL (DR BLECHSCHMIDT)	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	SATZUNGSBESCHLUSS	DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHREN	BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN	INKRAFTTRETEN	
DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER (GEÄNDERTEN) BEGRÜNDUNG NACH § 3(3)2 BauGB BESCHLOSSEN NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HAT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG VOM BIS EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN RATINGEN, DEN DER BÜRGERMEISTER DER STADTDIREKTOR (DR BLECHSCHMIDT)	DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 18.05.1993 DEN BEBAUUNGSPLAN L 288 GEMÄSS § 10 BauGB IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 GO NW ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 15.03.1993 HIERZU BESCHLOSSEN SOWIE DIE IN BLAU EINGETRAGENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN RATINGEN, DEN 01.06.1993 DER BÜRGERMEISTER GEZ. SCHLIMM (SCHLIMM)	DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 11 BauGB VORGELEGEN (HEUTIGE VERFÜGUNG, AZ: 35.2-12 211) (RATINGEN, BEBAUUNGSPLAN NR. DÜSSELDORF, DEN DER REGIERUNGSPRÄSIDENT (IM AUFTRAG)	DEN RAT DER STADT RATINGEN IST DER IN DER VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM AM BEIGETRETEN DER BEBAUUNGSPLAN (EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG) WURDE ENTSPRECHEND GEÄNDERT RATINGEN, DEN DER BÜRGERMEISTER (SCHLIMM)	GEMÄSS § 12 BauGB IST DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 03.06.1993 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN RATINGEN, DEN 07.06.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECHSCHMIDT SIEGEL (DR. BLECHSCHMIDT)	

RECHTSGRUNDLAGEN

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 26.01.1990 (BGBl. I S 133)
3) DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO '90) VOM 18.12.1990 (BGBl I S 833)
4) DIE BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauONW) VOM 26.06.1984, (GV NW S.419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 18.12.1984 (GV NW S .803) UND DURCH GESETZ VOM 20.06.1989 (GV NW S.422)
5) DAS WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZ IN DER FASSUNG VOM 29.05.1990
6) DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS-U. WOHNBAULANDGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

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 des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Es sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

3.1 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in rotem bis braunem Sichtmauerwerk unglasiert auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Ausnahmsweise können Außenwandflächen in weißem/grauem Putz oder weißgeschlemmtem Mauerwerk ausgeführt werden, wenn für benachbarte Gebäude eine entsprechende Abstimmung erfolgt, d. h. gruppenweise einheitlich.

Bei maximal 15 % der maximalen Außenlandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:

- Sichtbeton (brettrauhe Schalung),
- Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen,
- Putz (weiß/grau).

3.2 Dachlandschaft

3.2.1 In dem Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung 28 bis 45 Grad.

3.2.2 Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmung im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

3.2.3 Die Dacheindeckung ist mit dunkelen/antrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

3.2.4 In dem Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

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

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

3.3 Garagen

Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen sind mit einem gemeinsamen Satteldach in einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad zu errichten.

Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 3.2.3 und 3.2.4 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstück), auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

3.4 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3.5 Vorgarten - Einfriedigungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune oder Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantenstein auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecke (maximal 0,50 m hoch) erfolgen.

Zäune sind hinter den Abpflanzungen mit einer Maximalhöhe von 0,50 m zulässig. Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNGEN

BESTANDSSIGNATUREN

- 574 FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- TOPOGRAPHISCHE UMRISSLINIEN
- GEBÄUDEUMRISSLINIE, GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- GESCHOSSZAHL
- ÜBERFAHRT, DURCHFAHRT
- 0,50 POLYGONPUNKT
- MAUER
- BAUM
- LATERNE
- KANALSCHACHT
- 97,46 GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- ZAUN
- EINLAUF (GULLY)
- BÖSCHUNG
- HECKE
- T TRAFO, UMFORMER
- SCHNITTPUNKT DER GITTERLINIEN (GITTERKREUZ)
- NUTZUNGSGRENZE BORDSTEIN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

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

WR REINES WOHNGEBIET

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

- 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

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

- E/D NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

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
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG — ZWECKBESTIMMUNG
- MF MISCHVERKEHRSFLÄCHE
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

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

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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN :

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGESETZBUCH (BauGB)

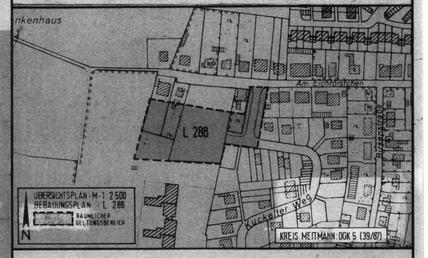
- ANFLUGSEKTOR 36°-23°R
- VA 2 - 31 - 21/4 BL - GEM. § 6 ABS. 1 SINN 10 DES LUFTVERKEHRSGESETZES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14. JAN 1981 (BGBl. I S. 61) UND § 72.11 DES VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZES FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 21. DEZ. 1976 (GV NW. S. 438)

* DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER WASSERSCHUTZZONE III B (VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 15. JUNI 1973, RECHTSKRAFTIG SEIT DEM 1. AUGUST 1973, ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 10. MÄRZ 1988) *
* DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER WASSERSCHUTZZONE III B DES WASSERSCHUTZ GEBIETES "BOCKUM U.A." DER STADTWERKE DUISBURG AG (VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 14.12.1987) *

HINWEISE :

BEI VERGABE DER KANALISATIONS- UND ERSCHLIESSUNGSAUFTRAGE 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 GEM. GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ - DSchG) VOM 11. MÄRZ 1980, GEM. RHEINISCHEN LANDESMUSEUM BONN, RHEINISCHES AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE - COLMANTSTRASSE 14-16, 5300 BONN - UNMITTELBAR ZU MELDEN.

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG!



STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 288

KUCKELTER WEG

GEMARKUNG : LINTORF FLUR : 15

MASSTAB: 1:500