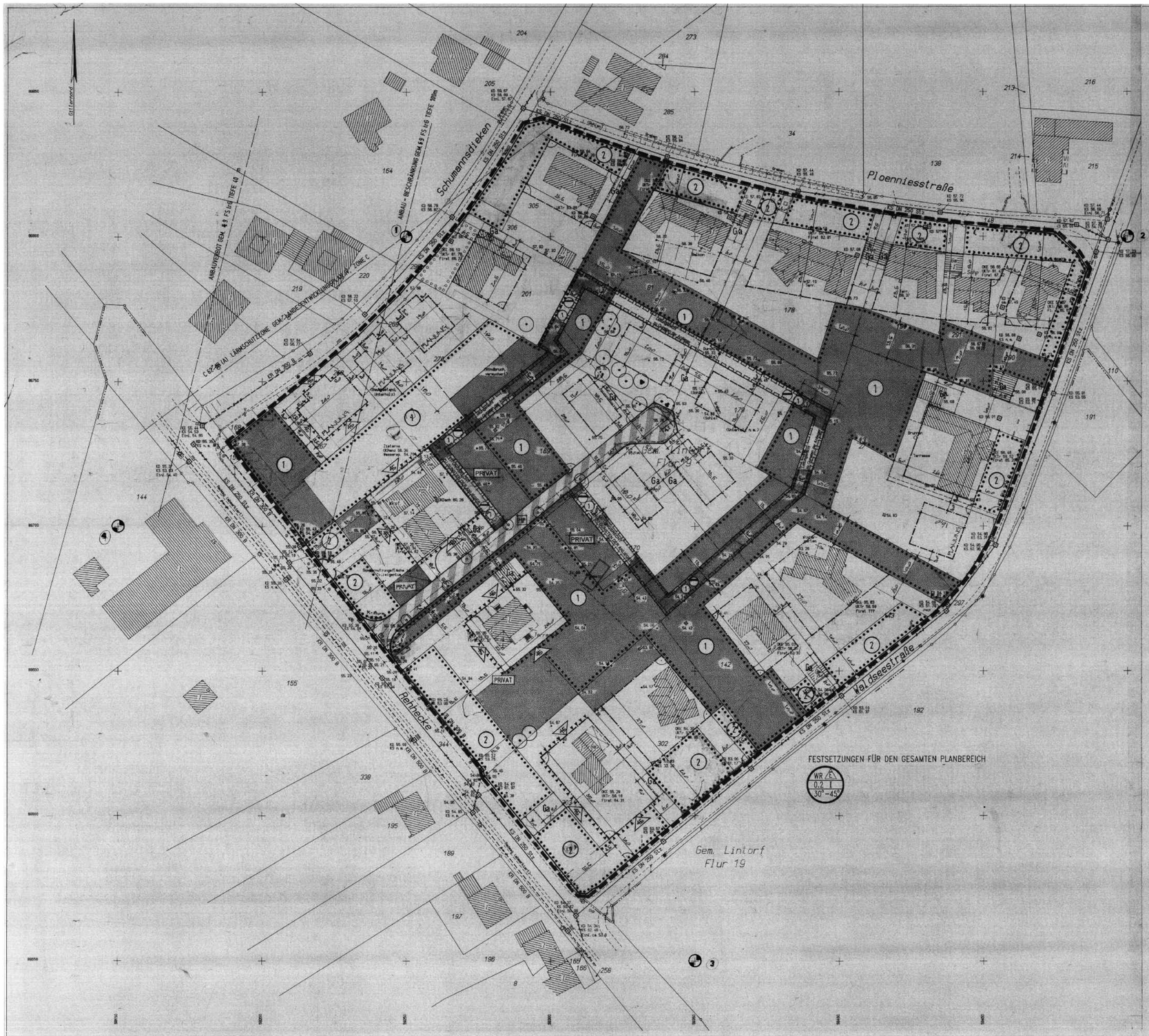


Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141) , zuletzt geändert, Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl I S 2903)
2. Die Verordnung der baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 07.05.1995 (GV NW S.213/SGV NW 232)

Textliche Festsetzungen

1. **Ausschluß von Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauNVO**

1.1 Reines Wohngebiet

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 der 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 Ziffer 6 BauGB**

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

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

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

3.2 Innerhalb der **privaten Grünflächen** ist das Anpflanzen von Nadelgehölz, mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) und Kiefern (Pinus Sylvestris), im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Zur Erhaltung des besonderen Charakters des Wohngebietes sind vorhandene Einzelbäume und Gehölze zu erhalten. Bei der Bepflanzung der Gartenflächen sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Liste der empfohlenen Gehölze zu verwenden.

3.3 **Innerhalb der mit der Ordnungszahl 1 gekennzeichneten Flächen** sind bauliche Eingriffe unzulässig. Die vorhandenen Gehölze sind in ihrem Bestand langfristig zu sichern und zu erhalten. Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen ökologischen Beeinträchtigungen führen können, sind zu unterlassen, z.B. das Aufstellen von Gartenmöbeln, das Aufschütten, Abgraben, Ausschachten oder anderweitige Veränderungen der Bodengestalt und das Befestigen des Wurzelbodens mit wasserundurchlässigen Baustoffen.

Im Bereich der wildartigen Vegetationsbestände sind krankheits- und altersbedingt abgängige Gehölze durch standort- und landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

3.4 **Für die mit der Ordnungszahl 2 gekennzeichneten Flächen** gelten die Festsetzungen wie unter 3.3. Zulässig ist die Anlage von Garagen, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Größe von max. 25 % der Fläche.

3.5 Für die mit der Signatur NUR EH gekennzeichneten Flächen gelten die Festsetzungen wie unter 3.3. Zulässig sind jedoch unvermeidbare Eingriffe durch das erforderliche Muldensystem zur ordnungsgemäßen Ableitung der Niederschlagswässer (vergleiche Fachplan Niederschlagsentwässerung, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Normann).

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

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

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

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

5.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

5.1.1 In dem Wohngebiet beträgt die zulässige Dachneigung 30 bis 45 Grad.

5.1.2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer** mit Abweichungen im Gebäudebereich bis maximal 1.50 m zulässig.

5.1.3 In den Wohngebieten wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von Maximal ½ der Traufllänge zulässig. Sie müssen mindestens 1.0 m von der Gebäudewand entfernt sein.

5.1.4 Die **Firsthöhe** darf max. 9.50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE), die **Traufhöhe** max. 3.75 m über OKE betragen. Die OKE darf nicht mehr als 0.30 m über dem angrenzenden mittleren, vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau liegen.

5.2 Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder falls festgesetzt, nur auf den im Plan vorgesehenen, mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.3 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender, in einer Höhe von mind. 1.20 m, Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzbrenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

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

6.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß mindestens ein Schalldämm-Maß an dem mit der Signatur „LA", gekennzeichneten Baugrenze von 45 dB(A) erreicht wird.

6.2 Aufgrund dessen, daß die geplante Bebauung in der Fluglärmschutzzone C62 liegt, ist für alle Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von Rw, res = 40 dB erforderlich.

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

Werden für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3 und größer erforderlich, sind diese zum Zwecke der Dauerlüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die gleichen Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Hinweise

1. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde und -befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz, DSchG) vom 11. März 1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.
2. Zum **Schutz vor Waldbränden** sind die in dem §§ 46 (Genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer) Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten.
3. Zu diesem Bebauungsplan gehören

   Eine Begründung

   Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag
4. Das Plangebiet liegt gem. § 12 Luft VG unterhalb der **Anflugsektoren** 23 L und 23 R der Start- und Landebahn 05R / 23 L und 05L / 23 R.
5. Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen durch den **Kampfmittelräumdienst** war nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend ein Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNGEN

BESTANDSSIGNATUREN

- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- 2345 FLURSTÜCKSNUMMER
- TOPOGRAPHISCHE HÖHENLINIEN
- GEBÄUDEVERPRÜSUNG, GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- WOHNGEBÄUDE MIT NEBENRÄUMEN
- II GESCHOSSZAHL
- ÜBERDACHUNG, DURCHFAHRT
- ZAUN
- MAUER
- BÖSCHUNG

- +x.x = Flurbereinigung des vorhandenen Katasters
- Sch = Schule
- K = Kaserne
- TS = Tabakschacht
- V = Verkehrsschild
- W = Wasserschieber
- G = Gasschieber
- H = Hydrant
- S = Schacht
- Z = Zufahrtspfeil
- +55.55 = Höhenkote
- = Haus
- = Laterne, zugleich Mast
- = Normal-Isolatur
- = Kanaldeckel
- = Stillgewässer (Gauß-Krüger-System)
- = vermarkter Grenzpunkt
- = unvermarkter Grenzpunkt

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

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

WR — REINES WOHNGEBIET (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.1)

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

0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

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

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

30°-45° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

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

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

MF — ZWECKBESTIMMUNG: MISCHVERKEHRSFLÄCHE

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

BEZEICHNUNG

PRIVAT — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

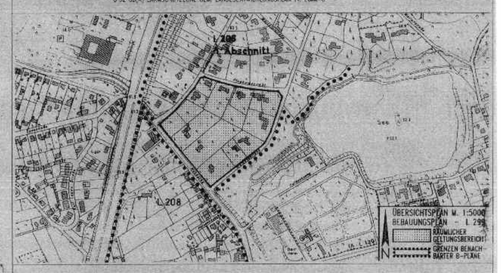
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
- ① SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 3.3
- SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 3.5
- ② SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 3.4

SONSTIGE PLANZEICHEN :

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4,22 BauGB) — ZWECKBESTIMMUNG: GA = GARAGEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BauGB)
- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- 45 dB(A) — GEBÄUDEFRONT MIT ANGABE DES NOTWENDIGEN RESULTIERENDEN SCHALLDÄMM-MASSES FÜR AUSSENBAUTEILE IN dB(A)
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB

LA 62 dB(A) LÄRMSCHUTZZONE GEM. LANDESENTWICKLUNGSPLAN IV, ZONE C



Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen Entwurf: Planungsamt / 61.3 Ratingen, den 24.04.1996 Bearbeitet: Planungsgruppe Heitmann + Schrey Dieffenstraße 15c 40667 Meerbusch Der Stadtdirektor / Beigeordneter / Amtsleiter GEZ. FISCHER (Fischer) GEZ. JUSSEN (Jussen) GEZ. ARING (Aring)	Die vorliegende Plangrundlage ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte sowie eines Ortstermines aufgestellt worden und hat den Stand vom März 1996. Sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanzVO vom 18.12.90. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. (SVV.) 08.04.1998 Ratingen den 24.04.1996 GEZ.DR BRAUER (Dr. Brauer)	**Aufstellung** Der Rat der Stadt Ratingen hat am 30.09.1997 gem.§ 2(1)BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **L 299 Ploenniesstr. / Rehhecke** beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.11.1997 im Amtsblatt der Stadt Ratingen. Ratingen, den 29.06.1998 Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)	**Anhörung** Die aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Ratingen vom 23.09.97 nach § 3(1) BauGB durchzuführende Anhörung erfolgte vom 20.10.97 bis einschließlich 07.11.97. Ratingen, den 29.06.1998 Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)	**Auslegung** Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.05.98 die öffentl. Auflegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung nach §3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.05.98 haben Amts statt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 25.05.1998 bis einschließ. 26.06.1998 öffentlich ausgelegen. Ratingen, den 29.06.1998 Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)	**Eingeschränkte Beteiligung** Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund bei schriftlicher Anregungen am anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach §3 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Behörden mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt. Ratingen, den Der Stadtdirektor (Fischer)
Vereinfachte Änderung Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom bis eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer sowie der beteiligten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ratingen, den Der Stadtdirektor (Fischer)	**Erneute Auslegung** Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Verwaltet der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ratingen, den Der Stadtdirektor (Fischer)	**Satzungsbeschluss** Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01.09.98 den Bebauungsplan L 299 und die Begründung in der Fassung vom 13.07.98 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 15.09.1998 Der Bürgermeister GEZ. DIEDRICH (Diedrich)	**Inkrafttreten** Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 9.09.1998 ortsüblich der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen den 15.09.1998 Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)	

STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 299

PLOENNIESSTRASSE / REHHECKE

SATZUNG, VOM	AUSFERTIGUNG:
GEMARKUNG : LINTORF, FLUR : 9	
MASZSTAB : 1:500	BLATT NR. :