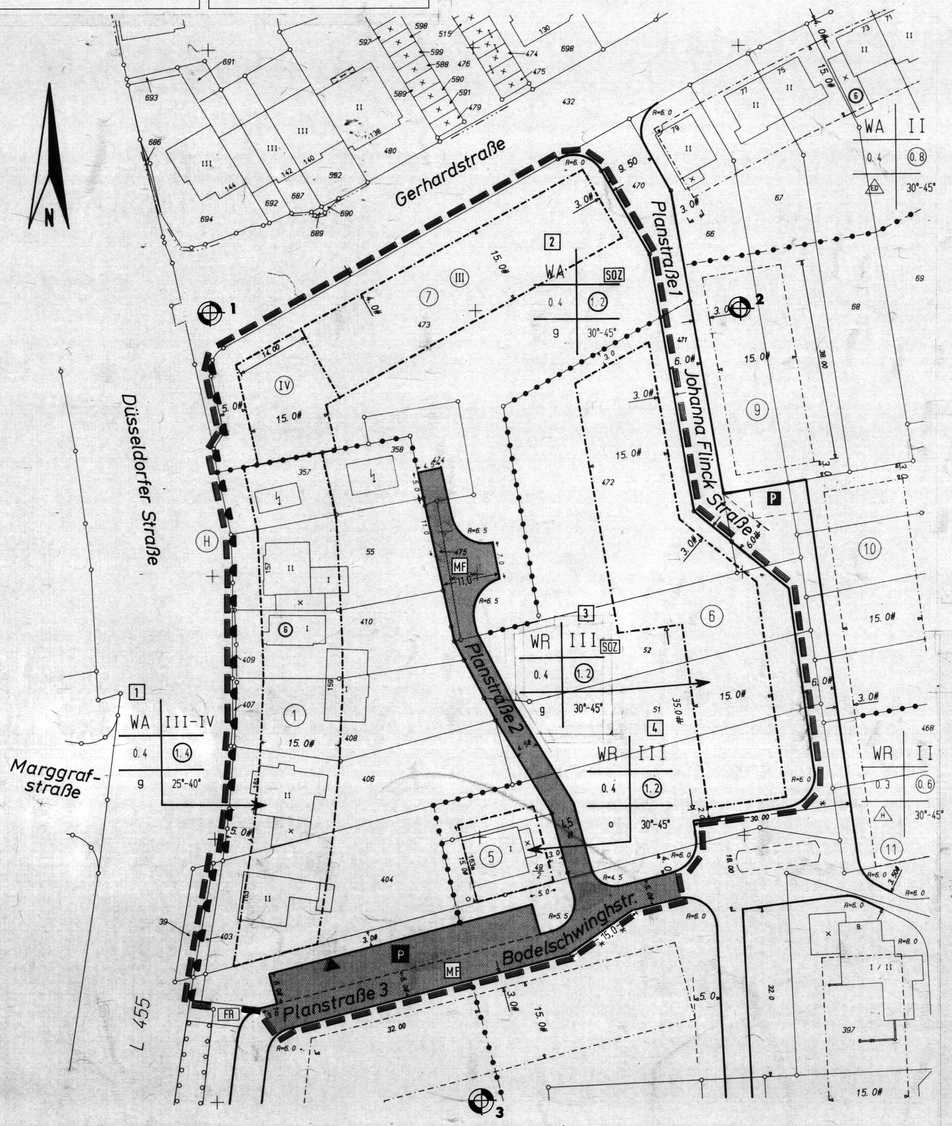
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Trigonometrischer Punkt
Gemarkungsgrenze	Aufnahmepunkt
Flurgrenze	Grenzpunkte
Flurstücksgrenze	Geländehöhe
Grenze des Baugrundstückes	Baum
Gebäudeumrißlinie	Mauer und Angabe der Stärke
Nutzungsgrenze, Bordkante	Zaun
Eisenbahngleis mit Weiche	Hecke
Oberirdische Leitung Starkstrom	Schieber W=Wasser G=Gas
Straßenbahngleis	Fernsprechhäuschen
Oberirdische Leitung Strom	Feuermelder
Unterirdische Leitung Wasser	Laterne
" " Ferngas	Kabelkasten oberirdisch
" " Wasserstoffgas	Kabelkasten unterirdisch
" " Strom	Haltestelle
Abwasserkanal Schmutzwasser	Mast
Abwasserkanal Regenwasser	Einsteigeschacht
	Straßensinkkasten
Wohngebäude mit Geschoßzahl u. Hausnr. III 12	Hydrant oberirdisch
Wirtschafts- u. Industriegeb. , Garage	Hydrant unterirdisch
Arkade, offene Halle, Durchfahrt	Verkehrsschild
See, Gewässer	Ampel



Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
Entwurf: Planungsamt / 61.3

Ratingen, den 28.07.1998

Bearbeitet: Zymla / Mehl

SIEGEL

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

Die vorliegende Plangrundlage ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte aufgestellt worden.
Sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanzVO
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Ratingen,den 06. 07. 1999

Vermessungsassessor
~~Vermessungsrat~~

SIEGEL

GEZ. HOHTANZ
Hohtanz
(~~Dipl.-Ingenieur~~)

Vereinfachte Änderung - Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01.09.1998 die öffentl Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung nach §3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.09.1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 21.09.1998 bis einschließl. 21.10.1998 öffentlich ausgelegen.
Ratingen, den 22.10.1998
Der Stadtdirektor

SIEGEL

GEZ. FISCHER
(Fischer)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.06.1999 den Bebau ungsplan **M 225 1. vereinfachte Änderung** und die Begründung in der Fassung vom 25.03.1999 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen ; sowie die in * Blau * eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.
Ratingen, den 12.07.1999
Der Bürgermeister

SIEGEL

GEZ. DIEDRICH
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3)BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der mit Begründung am 01.07.1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden
Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor

SIEGEL

GEZ. FISCHER
Fischer

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen wurde im Zeitraum vom 29.10.1998 bis 12.11.1998 eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3(3)BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Der geänderte Planentwurf mit der geänderten Begründung wurden den betroffenen Bürgern zur Stellungnahme vorgestellt.
Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor

SIEGEL

GEZ. FISCHER

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Aug.1997(BGBl. S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.Dezember 1997(BGBl.I S.2903).
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 Investionserleichterungs- 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 7.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232)

Textliche Festsetzungen

1) **Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO und § 21 a (5) BauNVO**

~~Tiefgaragen sind bis max. 0.5 m über vorhandenem Gelände zulässig.~~

Im Teilgebiet 2 und 3 sind Tiefgaragen unterhalb des gewachsenen Bodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.

2) **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW**

- *Außenwandflächen*

  Bei Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

- *Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind:*

  im Plangebiet 4 nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge des Gesamtbaukörpers zulässig und müssen mindestens 1,5 m vom Ortgang entfernt sein
  bei Hausgruppen bzw. geschlossener Bauweise nur in einer Breite von maximal 3 m zulässig. Dabei ist von Innenkante-Abschlußwand zur Außenkante-Gaube ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Zwischen zwei Gauben ist ebenfalls ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
  Die Dachgauben selbst sind mit einem Satteldach auszuführen.

- *Höhenbeschränkung*

  Drempel sind bis zu einer max. Höhe von 0,60 m erlaubt. Zur Bemessung des Drempels siehe Skizze in der Legende.

  Sockel sind bis zu einer max. Höhe von 0.60 m erlaubt. Bezugspunkt für die Höhe ist, die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Bauflache. Ausnahme hierzu ist Plangebiet 1. Hier ist die Düsseldorfer Straße als Bezugspunkt anzunehmen

3) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,50 m tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 3 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger einheimischer Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist mit je 100 qm Grünfläche mindestens ein einheimischer Baum mittlerer Größe fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

4) **Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie folgende Schalldämmaße aufweisen.

Baugebiet Nr.	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB (A)	Erforderl.R'w, res Außenbauteil in dB
1 ,2	* ~~WR~~ III	61-65	35
4	* ~~WR~~ II	56-60	30
3	* ~~WR~~ I	51-55	30

5) **Geförderter Wohnungsbau gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB**

In den mit SOZ gekennzeichneten Bereichen sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

6) **Nachrichtliche Übernahme**

Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb des 6 km-Radius zum Flughafenbezugspunkt. Gemäß § 12 Luft VG sind im westlichen Bereich Gebäude nur bis zu einer Höhe von 130 m über NN und im östlichen Bereich bis zu einer Höhe von 136 m über NN zulässig.

Zeichnerische Festsetzungen

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

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B (1,2)	Geschoßflächenzahl
z.B. 0.4	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse
SOZ	Sozialer Wohnungsbau (gem. §9 (7) BauGB)

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
—·—·—	Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen bes.Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Zweckbestimmung: MF Mischfläche

P Öffentliche Parkflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Planeintragungen

35° - 45° Dachneigung (min./max.)

z.B. 2 Teilgebiets- Nr.

Erläuterung zu Ziffer 2 (betr. Höhenbeschränkung) **der textlichen Festsetzungen**

0.60 Drempel

* SIEGEL

HINWEISE

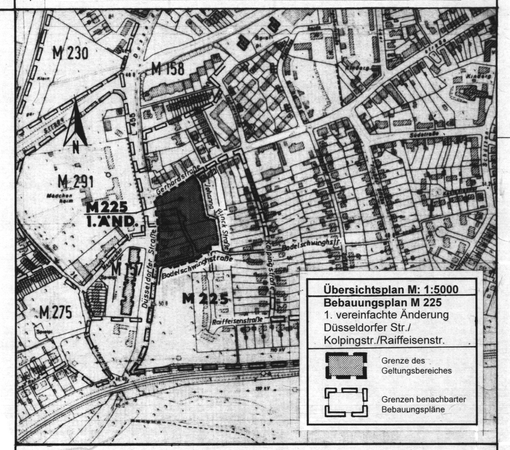
1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

2 Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3 Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung der Bauaufträge bzw. der Baugenehmigung, sind die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß dem Gesetz zum Schutze und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unmittelbar zu melden.

4 Zu diesem Bebauungsplan gehört:
- die Begründung

SIEGEL



Stadt Ratingen
Planungsamt/ 61.3

Bebauungsplan M 225
1.vereinfachte Änderung
Düsseldorfer Str. / Kolpingstr. / Raiffeisenstr.

Gemarkung: Ratingen	Flur : 11	Geplant: Zymla
0 10 20 30m	Stand: März 1998	Gezeichnet: Mehl
Maßstab 1 : 500	Geändert:	Plangrundlage: Vermessungsamt