



**STADT RATINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**OST 164**  
**(WITTENKOTHEN) 1.ÄND.**  
BEREICH AM PFINGSBERG / NOLDENKOTHEN

ÄNDERUNGSVERFAHREN GEM. § 13 BUNDESBAUGESETZ - VEREINFACHTE ÄNDERUNG -

Gemarkung: Ratingen Flur: 5

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN		BETEILIGUNG		ÄNDERUNGS- UND SATZUNGSERGEBNIS		GENEHMIGUNG DURCH REGIERUNGSPRÄSIDENT		BEKANNTMACHUNG		FESTSETZUNGEN	
ENTWURF: PLANUNGSAMT RATINGEN, DEN 18.12.1983 BEARBEITET: JAHG / SEIGNER	DER VORLIEGENDE PLANUNGSZUSTAND IST EINE KARTIERUNG IM MASSTAB 1:1000 AUS DEM JAHRE 1971. DIE PLANUNGSZUSTÄNDE WURDEN BEZÜGLICH DER FLURSTÜCKE UND GEBÄUDE ERGÄNZT IN DEN 1983. ES WIRD BESCHRIEBEN, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENDGÜLTIG IST. DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEN AMTLICHEN KARTEN ÜBEREIN.	DER ENTWURF DER ÄNDERUNG DES PLANES MIT DER BEGRÜNDUNG WURDE GEMÄSS § 13 BUNDESBAUGESETZ UND § 14 VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 11 BUNDESBAUGESETZ § 10 BBAUG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 BUNDESBAUGESETZ UND DIE ZUGEHÖRIGEN BEZÜGLICHEN TRAGENDE SPÄTHERHERGEBENDE MIT SCHREIBEN VOM 22.12.1983 ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.	RATINGEN, DEN 5.08.1984 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHMANN (VERTRICHT) BÜRGERMEISTER	SIEGEL	DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 03.04.1984 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OST 164 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 11 BUNDESBAUGESETZ § 10 BBAUG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 BUNDESBAUGESETZ UND DIE ZUGEHÖRIGEN BEZÜGLICHEN TRAGENDE SPÄTHERHERGEBENDE MIT SCHREIBEN VOM 22.12.1983 ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.	RATINGEN, DEN 5.08.1984 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHMANN (VERTRICHT) BÜRGERMEISTER	SIEGEL	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÄNDERUNGS- SATZUNG UND DER AUSGABE IM ANHANG 11 DER STADT RATINGEN VOM 1.08.1984 GEMÄSS § 12 BBAUG.	RATINGEN, DEN 5.08.1984 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHMANN (VERTRICHT) BÜRGERMEISTER	SIEGEL	<p>ENTFALLENDE BAUGRENZE</p> <p>NEUE BAUGRENZE</p>

Rate Eintragungen betreffend berücksichtigte Bedenken und Anregungen H. Ratbeschluss vom 11.4.1972 Ratingen, den 26.5.1972

L.S. gez. Keller (Keller) Dipl.-Ing.

Grüne Eintragungen erfolgten auf Grund der Genehmigungsverfügung der Regierungspräsidenten v. 20.10.1972 Ratingen, den 22.2.1973

L.S. gez. Sussmann (Sussmann) Bau.-Ing.

a) die Bauutzungsverordnung (Bau.NVO) vom 26.7.1966 (BGBl. I S.1337) in Kraft getreten 1.1.1969  
b) die Landesbauordnung (Bau.ONW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW S.96) in Kraft getreten 1.7.1970  
c) die Abstandsflächenverordnung vom 20.3.1970 (GV.NW S.249) in Kraft getreten 1.7.1970

Kartenunterlage  
Neukartierung tlw. auf Grund amtlicher Unterlagen im Oktober 1970

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	Hallenbad
Verwaltungsgebäude	Kindergarten, Kindertagesst.
Schule	Schutzraum
Krankenhaus	Feuerwehr
Theater	
Jugendheim, Jugendherberge	
Post	
Kirche	
Altersheim, Altenheim	
Kirchl. Gemeindeg.	

Grünflächen

Grünflächen	Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
Parkanlage	Elektrizitätswerk
Zeitplatz	Gaswerk
Badeplatz	Wasserbehälter
Friedhof	Umfarmstation
Dauerkiergärten	Pumpwerk
Sportplatz	Multibeteiligungsanlage
Spielplatz	Fernheizwerk
	Wasserkwerk
	Umspannwerk
	Brunnen
	Kläranlage
	Trafostation
	Gedrucktragstation

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiete	Aufschüttungen, Abgrabungen
Wasserschutzzone I. u. II. Bg	Flächen für Aufschüttungen
Quellenschutzgebiete	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
ges. Überschwemmungsgebiete	Land- und Forstwirtschaft
Sonierungsgebiete	Fläche für Landwirtschaft
Zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen	Fläche für Forstwirtschaft
Bauschutzbereiche (§12(3) LuftVG)	
Baudenkmale	
Naturdenkmale	

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh.- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9(1) Nr.2 BBAUG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9(1) Nr.14 BBAUG)
- Dammboschung
- Einschnittboschung

**Textliche Festsetzungen**

1) Die Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 (1) 1. c) Bundesbaugesetz wird festgesetzt wie folgt:

Abwärtlich und seitlich der Planstraße sowie zwischen dem südlichen Teil der Straße ab Straßenecke und dem Wirtschaftsweg darf die Größe der Grundstücke 1.000 qm, sonst 800 qm, nicht unterschreiten.

2) Jedes Baugrundstück mit 2 KFZ-Einstellplätze (auch als Garagen zulässig) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten, außerdem ist auf jedem Grundstück ein Besucherparkplatz anzulegen, der auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, aber nicht angefriedigt werden darf, Stauraum vor Garagen = 5,00 m.

3) Die Fäulen sind mit weißer oder zumindest sehr hellen Außenwänden als eingeschossige Baukörper mit Flachdach zu erstellen. Die qualitätsvolle Dachdeckung beträgt 50% abseitig horizontal umlaufender Dachabschluss wird verlangt.

4) Selbständige Mauern zur Bildung von Außenbänken als architektonische Mittel oder als Sichtschutzwand sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m, 50% des Material zu errichten wie die das Gebäude bilden der baulichen Anlage wesentlich bestimmenden Teile. Im Bereich derjenigen Grundstücke, deren Mindestgröße auf 1.000 qm festgesetzt ist, müssen überartige Mauern um der Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 4 m einhalten, um die Entstehung geschlossener Bebauung zu verhindern.

5) Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszubilden. Das Teilstück des Grundstückes Nr. 408, westlich der Baugrenze, soll in seinen überkommenen Vegetationsbestand erhalten bleiben. § 9 (1) 16, Bundesbaugesetz, wobei landschaftliche Gestaltungsmittel zu berücksichtigen sind.

6) Einfriedigungen sind nur zulässig auf den rückwärtigen Nachbargrenzen, auf der seitlichen Nachbargrenzen bis zur verbleibenden Hausfront und auf der Hausfront selbst, als Einfriedigungen in den vorgenannten Bereichen sind nur 1,00 m hohe Mauerwerkbauten zulässig. Vor Garagen ist ein 10 m tiefer nicht einfriedigter Stauraum freizuhalten. Einfriedigungen auf der waldseitigen Grundstücksgrenzen jedoch bis 2,00 m hoch zulässig.

7) Böschungswand an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Natursteinausführung zulässig.

8) Die Aufteilung der verkehrsfähigen "Platz", "in verschiedenen Nutzungszwecken gilt als Festsetzung.

**Spezielle Festsetzungen**

9) Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 10 (1) 1., 2., 3. und 4. der Bauutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW S.96) erfolgen gemäß § 4 der Dritten Verordnung vom 21.4.70 (GV.NW S.239) zur Änderung der letzten Verordnung über die Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBAUG) § 10 (1) 1. bis 4. des Bundesbaugesetzes und der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW S.96) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1970 (GV.NW S.239) zur Änderung der letzten Verordnung über die Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBAUG) § 10 (1) 1. bis 4. des Bundesbaugesetzes und der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW S.96) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1970 (GV.NW S.239) zur Änderung der letzten Verordnung über die Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBAUG) § 10 (1) 1. bis 4. des Bundesbaugesetzes.

**BEBAUUNGSPLAN Nr. Ost 164**  
**(Wittenkothen)**  
**STADTGEMEINDE RATINGEN**  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Ratingen

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN		BETEILIGUNG		ÄNDERUNGS- UND SATZUNGSERGEBNIS		GENEHMIGUNG DURCH REGIERUNGSPRÄSIDENT		BEKANNTMACHUNG		FESTSETZUNGEN	
ENTWURF: PLANUNGSAMT RATINGEN, DEN 18.12.1983 BEARBEITET: JAHG / SEIGNER	DER VORLIEGENDE PLANUNGSZUSTAND IST EINE KARTIERUNG IM MASSTAB 1:1000 AUS DEM JAHRE 1971. DIE PLANUNGSZUSTÄNDE WURDEN BEZÜGLICH DER FLURSTÜCKE UND GEBÄUDE ERGÄNZT IN DEN 1983. ES WIRD BESCHRIEBEN, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENDGÜLTIG IST. DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEN AMTLICHEN KARTEN ÜBEREIN.	DER ENTWURF DER ÄNDERUNG DES PLANES MIT DER BEGRÜNDUNG WURDE GEMÄSS § 13 BUNDESBAUGESETZ UND § 14 VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 11 BUNDESBAUGESETZ § 10 BBAUG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 BUNDESBAUGESETZ UND DIE ZUGEHÖRIGEN BEZÜGLICHEN TRAGENDE SPÄTHERHERGEBENDE MIT SCHREIBEN VOM 22.12.1983 ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.	RATINGEN, DEN 5.08.1984 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHMANN (VERTRICHT) BÜRGERMEISTER	SIEGEL	DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 03.04.1984 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OST 164 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 11 BUNDESBAUGESETZ § 10 BBAUG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 BUNDESBAUGESETZ UND DIE ZUGEHÖRIGEN BEZÜGLICHEN TRAGENDE SPÄTHERHERGEBENDE MIT SCHREIBEN VOM 22.12.1983 ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.	RATINGEN, DEN 5.08.1984 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHMANN (VERTRICHT) BÜRGERMEISTER	SIEGEL	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÄNDERUNGS- SATZUNG UND DER AUSGABE IM ANHANG 11 DER STADT RATINGEN VOM 1.08.1984 GEMÄSS § 12 BBAUG.	RATINGEN, DEN 5.08.1984 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHMANN (VERTRICHT) BÜRGERMEISTER	SIEGEL	<p>ENTFALLENDE BAUGRENZE</p> <p>NEUE BAUGRENZE</p>

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Äußere Gestaltung	Versorgungsanl., Hauptwasserleitungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiete</li> <li>WR Reine Wohngebiete</li> <li>WA Allgemeine Wohngebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> <li>MK Kerngebiete</li> <li>GE Gewerbegebiete</li> <li>GI Industriegebiete</li> <li>GW Wohnen/Handlungsgebiete</li> <li>SO Sondergebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>II geschlossene Bauweise</li> <li>L Laden</li> <li>GA Garagen</li> <li>GG Gemeinschaftsgaragen</li> <li>○ Offene Bauweise</li> <li>△ nur Einzel- u. Doppelhaus zulässig</li> <li>△ nur Einzelhaus zulässig</li> <li>△ nur Doppelhaus zulässig</li> <li>g Geschlossene Bauweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SI Stellplätze</li> <li>GSt Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>○ Offene Bauweise</li> <li>△ nur Einzel- u. Doppelhaus zulässig</li> <li>△ nur Einzelhaus zulässig</li> <li>△ nur Doppelhaus zulässig</li> <li>g Geschlossene Bauweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SD Satteldach</li> <li>WD Walmdach</li> <li>FD Flachdach</li> <li>SH Sieddach</li> <li>23° Dachneigung</li> <li>○ Festsetzung von Bäumen</li> <li>○ Straßchen</li> <li>○ Durchfahrt</li> <li>○ Arkaden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen</li> <li>— Elektrifizierung</li> <li>— Gasleitung</li> <li>— Wasserleitung</li> <li>— Fernwärmeleitung</li> <li>— Abwasserleitung</li> <li>— Fernmeldeleitung</li> <li>— FL Flugsicherungsleitung</li> <li>— Kanalschacht</li> </ul>

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen	Aufstellung	Auslegung	Satzungsbeschluss	Genehmigung	Schlichter
<p>Entwurf: Planungsamt</p> <p>Ratingen, den 18.12.1983</p> <p>GEZ. JAHG (Planungsamt)</p> <p>GEZ. SEIGNER (Planungsamt)</p>	<p>Anfertigung Dipl.-Ing. Ostermann/Kiedrick &amp; O.V.I.</p> <p>Ratingen, den 15.12.1972</p> <p>GEZ. KELLER (Keller)</p> <p>GEZ. CLOSTERMANN (Clostermann)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 21 (1) BBAUG durch Beschluss des Rates der Stadt Ratingen vom 15.12.1972 aufgestellt worden</p> <p>Ratingen, den 15.12.1972</p> <p>L.S. GEZ. DIETRICH (DiETRICH)</p>	<p>Nach ortsbaulicher Bekanntmachung am 15.4.1971 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 26 (1) BBAUG in der Zeit vom 26.4.1971 bis 26.5.1971 öffentlich ausliegen</p> <p>Ratingen, den 26.5.1972</p> <p>L.S. GEZ. KRAFFT (Krafft)</p> <p>GEZ. MOESKE (Moeske)</p>	<p>Der Rat der Stadt Ratingen hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG mit § 28 GG NW am 11.4.1972 als Satzungsbeschluss</p> <p>Ratingen, den 29.5.1972</p> <p>L.S. GEZ. DIETRICH (DiETRICH)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden</p> <p>Düsseldorf, den 9.10.1972</p> <p>Der Regierungspräsident</p> <p>L.S. GEZ. Kruel Zugabe</p>