



Die in blau vorgezeichnete reaktive Änderung erfolgte im Originalplan am 23.08.1993.

RATINGEN, DEN 23.08.1993
 DER STADTDIREKTOR
 IM AUFTRAGE
 GEZ. ARING
 (ARING)
 AMTSLEITER

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN ENTWURF PLANNINGSAMT RATINGEN, DEN 17.01.93 BEARBEITET LÖHR / DANNHAUSER DER STADTDIREKTOR BEZEICHNET AMTSLEITER GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) DIE VORLIEGENDE PLANNINGSAMT IST LIEBE ABLEITUNG DER ANLICHEN PLANNINGSAMT SOWIE EINER FELDVERLEHRS UND MIT DEM STAND VOM 24.01.92 DIE ENTSPRECHENDE ANFORDERUNGEN DES 4. PLANVOM 10.12.1993 ES WIRD BESCHLOSSEN DASS DIE FESTLEGEN DER STADTBÄULICHEN PLANNING GEMEINSCHAFTLICH ERGEBT IST RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
ANMERKUNG DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 12.08.93 GEMÄSS § 27 Baugebungsplan M 157 DIE AUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES M 275 BEZUG NEHMEND DIE BEBAUUNGSPLANUNG DER ANLICHEN PLANNINGSAMT SOWIE EINER FELDVERLEHRS UND MIT DEM STAND VOM 24.01.92 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
AUSLEGUNG DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 02.03.1993 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES M 157 BEZUG NEHMEND NACH ÖFFENTLICHER BEFRAGUNG AM 28.03.1993 IM AMTSLEITER DER STADT RATINGEN HAT DER VERLEHRS UND MIT DEM STAND VOM 24.01.92 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND VERLEHRS UND MIT DEM STAND VOM 24.01.92 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
ERWEITERTE AUSLEGUNG DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND VERLEHRS UND MIT DEM STAND VOM 24.01.92 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
SÄTTIGUNGSBESCHLUSS DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 14.08.1992 DEN BEBAUUNGSPLAN M 157 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 11 Baugebungsplan M 157 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN DER RAT DER STADT RATINGEN IST IN DER VERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES M 157 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
UNKRAFTTRETEN GEMÄSS § 27 Baugebungsplan M 157 RATINGEN, DEN 10.05.1993 DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. BLECKENHOF (DR. BLECKENHOF) AMTSLEITER	
ZU EINEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG	

ZEICHNERKLÄRUNG / ERLÄUTERUNGEN BESTANDSSIGNATUREN FLURGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE TEMPERATURISOLIERUNG GEBÄUDEUMRISSE, GRENZE VON NUTZUNGSARTEN WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIE- GEBÄUDE WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER GESCHOSSZAHL UBERDACHUNG, DURCHFART ZAUN MAUER GRENZE VON NUTZUNGSGARTEN BORDSTEIN BAUM LATENE KANALISIERUNG KABELSCHACHT UNTERIRDISCH EINE AUF (GÄLLE) WIRTSCHAFTS- UNTERIRDISCH VERKEHRSAMPEL ELEK. STARKSTROMLEITUNG MAST BACHLAUF ZUGENKREISSTREIFEN SCHNITTPUNKT DER GATTERUNEN (SCHNITTREIHE) BÜSCHUNG	
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN: ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAU GB) WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAU GB) 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL II ZAHL DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE BAUWEISE BAULICHEN BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR.2 BAU GB) 0 OFFENE BAUWEISE BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) NR.11 BAU GB) STRASSENVERKEHRSLÄCHEN STRASSENBEDECKUNGSLINIE, ANCH GEGENÜBERVERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ZWECKBESTIMMUNG: MFK MISCHEVERKEHRSLÄCHE FR FUSS- U. RADWEG	
HAUPTVERSORGUNG- U. HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) NR.13 u. (5) BAU GB) TRO. KV OBERIRDISCH (BESTAND) FERNLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.15 BAU GB) BEZEICHNUNG: PRIVAT PRIVATE GRÜNFLÄCHE ÖFFENTL ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ	
PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR.20, 25 BAU GB) UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SONSTIGE PLANZEICHEN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLIEGENDE STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) NR.22 BAU GB) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (1) BAU GB) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 2-11, 16-21 BauVVO)	
SONSTIGE PLANEINTRÄGEN 30°-45° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGS 2-3 TEILGEBIETSNUMMERN SOWIE ZUGRÖHUNG VON GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
*4. Aufgrund von Sprengberichtsrechnungen innerhalb des Plangebietes ist eine Überprüfung des Baugrundes mit Vertikalsondierungen erforderlich. Die Baugründe sind hierfür bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen bzw. Probebohrungen vorzunehmen.	
HINWEISE 1. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus archaischen Zeitaltern sind gemäß dem Bodendenkmalpflegegesetz dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden. Im Bereich der Hochspannungsleitungen des RWE und deren Schutzbereichen sind bauliche Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Diese sind dann mit begehbaren Flachdächern auszuführen. 2. Im Bereich der Bahnstromleitungen sind innerhalb der Schutzbereiche nur untergeordnete Nebengebäude bzw. Garagen bis zu einer Höhe von maximal 5 m über Gelände zulässig. 3. Im Schutzbereich zur Hochspannungsleitung des RWE können Garagen mit begehbaren Flachdächern bis zu einer Höhe von 3,00 m über bestehendem Gelände, das entspricht einer Endhöhe von 46,00 m über NN, errichtet werden.	

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 (BAUUNGSVERORDNUNG - BauVVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.01.1990 (BGBl. I S. 63)
- 3) DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 (PlanVVO) VOM 10.12.1990
- 4) DIE BAUGRUNDVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDSCHAFTSBAUUNGS-BAUUNGSVVO) VOM 26.06.1984 (GV NW S. 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 10.12.1984 (GV NW S. 803) UND DURCH GESETZ VOM 20.06.1989 (GV NW S. 422)
- 5) DAS WOHNSCHAFTSBAUGERECHTHEITSGESETZ IN DER FASSUNG VOM 29.05.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (4) BauVVO
 1.1 Garagen in den seitlichen Abstandsflächen sind nur bis zu der Tiefe der gartenseitigen Baugrenzen zulässig.
2. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauVVO in Verbindung mit § 81 BauVVO
 2.1 Außenwandflächen
 Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten sind je Baukörper einheitliche Materialien zu verwenden.
 2.2 Dachlandschaft
 In gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° - 45° betragen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig, diese jedoch nur, wenn sie begrünt werden.
 Die Dachneigung ist mit dunklen/anthrazitfarbenen Material auszuführen. Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
 Dachneigungen und Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von maximal 1/2 der Traufweite je Baueinheit zulässig. Dabei muß ein Abstand von mindestens 1,5 m von Innenkante Außenwand zur Außenkante Gabe bestehen.
 2.3 Höhenbegrenzung
 Sockel und Dampel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m erlaubt. Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Schutzbereiche zu den Hochspannungsleitungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 46,00 m über NN zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauVVO
 3.1 Die gesamten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Ritz- und Ausfahrten mit einer mindestens 1,5 m tiefen Hecke zu umgeben. Zwischen je zwei aneinandergrenzende Stellplatzreihen ist ebenfalls ein mindestens 2 m tiefer Hecke zu pflanzen. Zusätzlich ist je 6 oberirdige Stellplätze ein Laubbäum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 3.2 Die gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und gegebenenfalls fachgerecht neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 3.3 Je privater Garten ist mindestens ein Laubbäum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 3.4 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten Terrassenflächen ist in den Planbereichen 2-3 ein getrenntes Leitungssystem dem Harzbach zuzuleiten.
4. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (2) Nr. 24 BauVVO
 In gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauVVO) sind so auszuführen, daß sie folgende Schallschutzwerte aufweisen:
 Baugelände Mischbereich Erdreichbereich R_w in dB(A) 56 - 60 dB(A) 30
 II 61 - 65 dB(A) 35

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Radius zum Flughafenbezugspunkt. Gemäß § 12 LuftVVO sind in diesem Bereich Gebäude nur bis zu einer Höhe von 46,00 m über NN zulässig. +121m ü.NN

STADT RATINGEN
BEBAUUNGSPLAN M 275
AM KLEINEN RAHM
 MASZSTAB: 1:500 AUSFERTIGUNG
 GEMARKUNG RATINGEN FLUR 57