TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1u. 2 BauGB)**

1.1 Gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind vordächer bis 1,50m zur Straße hin auch über die Baugrenzen und Baulinien hinaus zulässig.

1.2 Gemäß § 21a Abs. 2 können bei der Ermittlung der GRZ die außenhalb der Hausgrundstücke zugeordneten Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen auf die Grundstücksfläche mit angerechnet werden.

2. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

2.1 Die mit "GL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Leitungsträger zu belasten.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB sowie §§ 14 u. 21a BauNVO)**

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur an den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Ausnahmsweise können im Einzelfall Stellplätze, Carports und Garagen in davon abweichender Anordnung auf dem Grundstück zugelassen werden.

3.3 Die Garagen in den Abstandsflächen können gemäß BauNVO an der Grenze max. 9,0m tief errichtet werden.

3.4 Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten in Anspruch genommen werden.

4. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)**

4.1 Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Zulässig sind 1,0m breite Zuwegungen und Vorplätze bis 2,5m x 2,5m.

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen und Großbäumen ist mehr als die Hälfte ist nicht zulässig.

4.3 Alle Carports sind zu begrünen.

4.4 Der Wallabbruch vor den geplanten Haus Nr. 18 wird als erhaltenswert festgesetzt. Daß heißt, daß auch bei Wegfall im Zuge von Baumaßnahmen beispielsweise für gleichwertigen Ersatz in der Vorgartenzone zu sorgen ist.

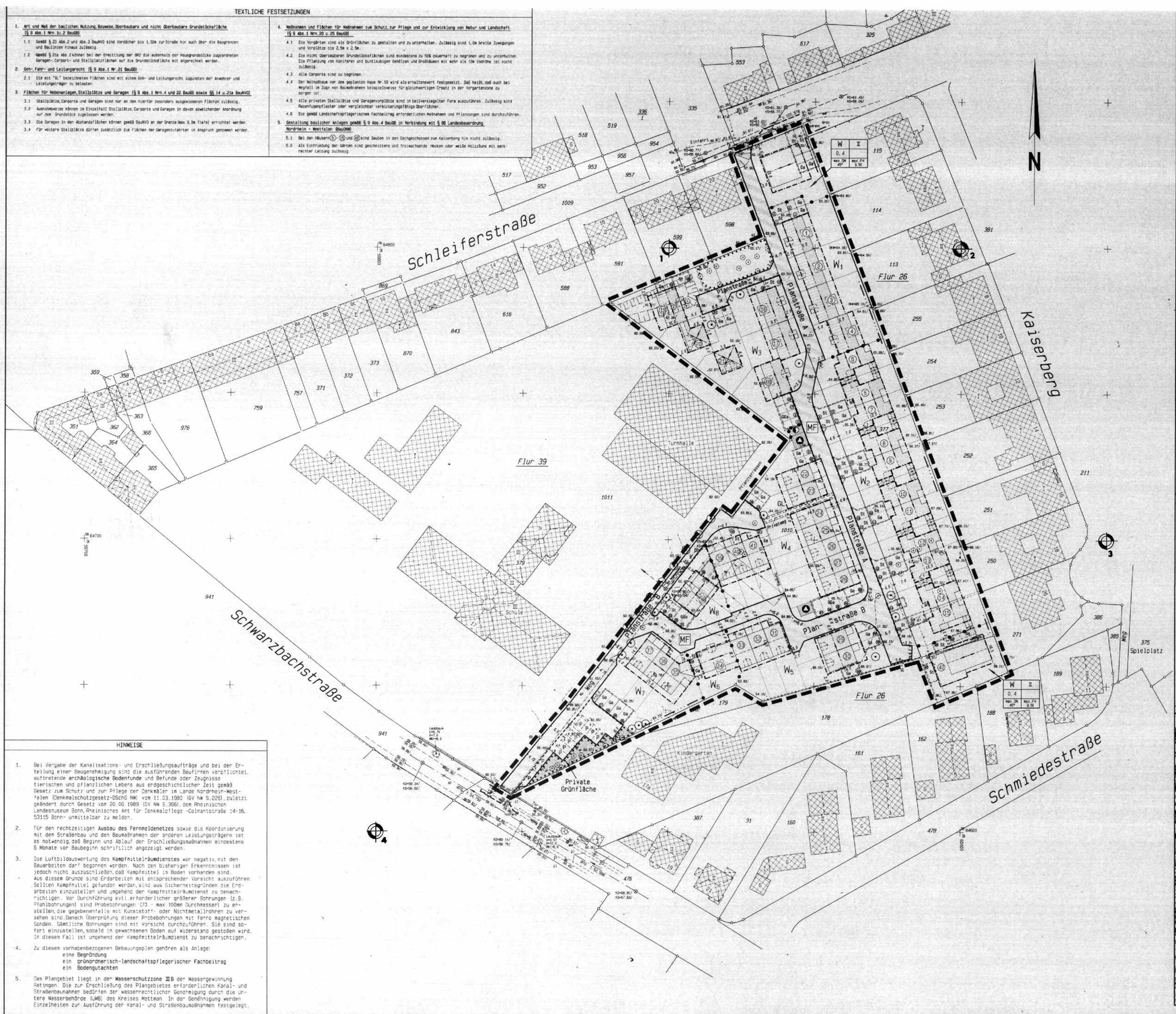
4.5 Alle privaten Stellplätze und Garagenvorplätze sind in teilversiegelter Form auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster oder vergleichbar versickerungsfähige Oberflächen.

4.6 Die gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erforderlichen Maßnahmen und Pflanzungen sind durchzuführen.

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

5.1 Bei den Häusern ⑤ - ⑫ und ⑭ sind Gauben in den Dachgeschossen zum Kaiserberg hin nicht zulässig.

5.2 Als Einfriedung der Gärten sind geschnittene und freiwachsende Hecken oder weiße Holzzäune mit senkrechter Leitung zulässig.



HINWEISE

1. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge 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 gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV NW S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S.366), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege -Colmantstraße 14-16, 53115 Bonn- unmittelbar zu melden.

2. Für den rechtzeitigen **Ausbau des Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumpflanzungen der jeweiligen Leistungsträgerns ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3. Die Luftbildauswertung des **Kampfmittelräumdienstes** war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender 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. Pfahlbohrungen) sind Probebohrungen (Ø 30 - max. 100mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kernstoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferro magnetischen Sonden. Sämtliche Bohrungen 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.

4. Zu diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören als Anlage:
   - eine Begründung
   - ein grünordnerisch-landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   - ein Bodengutachten

5. Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone IIIB** der Wassergewinnung Ratingen. Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Kanal- und Straßenbauvahmen bedürfen der wasserrechtlicher Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann. In der Genehmigung werden Einzelheiten zur Ausführung der Kanal- und Straßenbaumaßnahmen festgelegt.

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN

vorhandene Bebauung	Laterne	Mast	pl. plattiert
Garage	Hydrant	Schacht	nb nicht befestigt
Gebäude Abbruch	Wasserschieber	Kabelkasten	Vpfl. Verbandpfaster
Zahl der Vollgeschosse	Verkehrsschild	Kreuz / Gedenkstein	Grün Grünfläche
max. OKRW Oberkante RW Kanalschacht	vorhandener Baum	Zaun	Flurgrenze
Kanaldeckel	Abwasserkanal Schmutzwasser	Hecke	Flurstücksgrenze
Gully	Abwasserkanal Regenwasser	Nutzungsgrenze	Grenzstein
Böschung	Abwasserkanal Mischwasser	AP Asphaltdecke	Z12 Flurstücksnummer

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

W Wohnen und freie Berufe

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl
TH Traufhöhe über NN
FH Firsthöhe über NN
DN Dachneigung

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baulinien
Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
MF Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
P Öffentliche Parkplätze
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.
Zweckbestimmung:
Abfall
Elektrizität

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Begrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Boden, Natur und sonstigen Bepflanzungen sowie für Gewässer.
zu erhaltender Baum
Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Plangebietsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Kreuz / Gedenkstein
Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe textl. Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
GGa Gemeinschaftsgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
GCP Gemeinschaftscarport
Wohnhaus mit Fensterstellung und Nummerierung des Baugrundstückes
Ga Garage mit Zuordnung zum Baugrundstück
CP Carport mit Zuordnung zum Baugrundstück
St Stellplatz mit Zuordnung zum Baugrundstück

FESTSETZUNGEN: Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

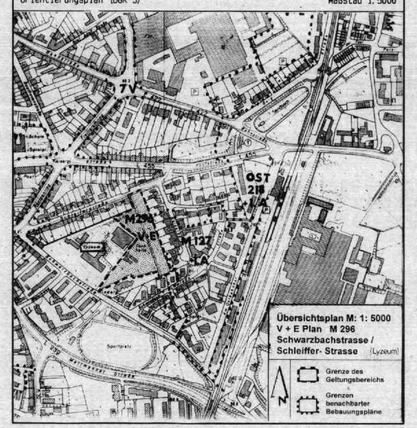
Gebiet	W1	W2	W3	W4	W5	W6	W7	W8
Baugrundstücksnr.	1 - 4	5 - 15	16 - 21	22 - 28 39 - 41	29 - 33	34	35 - 37	38
GRZ (Grundflächenzahl)	0,35	0,35	0,4	0,4	0,4	0,4	0,35	0,3
max. Dachneigung	45°	45°	45°	45°	45°	45°	45°	45°
Geschosse	I	II	I	II	II	I	II	I
max. Firsthöhe	8,50	9,50	8,50	11,50	11,50	8,50	11,50	8,50

Anmerkung: Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die zugeordnete Erschließungsfläche vor dem jeweiligen Baufenster

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S.2993)
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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 26.05.1984 (GV NW S.419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.03.1995 GV NW S.218/ SGV NW 230)
5. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.05.1993 (BGBl. S.622)
6. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)

Orientierungsplan (DGK 5) — Maßstab 1: 5000



Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: V & W Architektengemeinschaft Prof.Dipl.Ing. J.P.Volkamer / Dipl.Ing. F. Weitze]

Ratingen, den 20.08.1998
Bearbeitet: Löhr. / V & W / Dipl. W.Döster - R.Töpfer

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

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand von Juli 1998.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO vom 18.12.1990.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dipl.-Ing. Christian Quester Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor
SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Mönchengladbach, den 08.10.1998
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
(Döster)

Einleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.04.98 gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl/S.622) die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schwarzbachstraße / Schleiferstraße" beschlossen.

Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor
SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Bürgeranhörung

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche Anhörung der Bürger erfolgte am 05.03.1998

Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor
SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.10.98die öffentl. Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 296 "Schwarzbachstraße / Schleiferstraße" nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.11.98 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Satzungsplanes, des Vorhabenplanes und der dazugehörigen Begleitpläne sowie der Begründung vom 11.11.1998 bis einschließl. 11.12.1998 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor
SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen an anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Den geänderten Planentwurf mit (geänderter) Begründung sowie den betroffenen Bürgern und benachbarten Trägern zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den
Der Stadtdirektor
(Fischer)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen an die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Entwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den
Der Stadtdirektor
(Fischer)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 23.03.99 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 296 und die Begründung in der Fassung vom 12.07.99 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 12.07.1999
Der Bürgermeister
SIEGEL
GEZ. DIEDRICH
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 12 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung am 13.04.99 in Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor
SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Stadt Ratingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 296

"Schwarzbachstraße/Schleiferstraße"

PLANSATZUNG

Stadtteil: Ratingen	Flur: 26 + 39	Ordungs-Nr.:
Gemarkung: Ratingen		Blatt: 1
Maßstab 1: 500	Datum: August 1998	Bearbeitung:
Planverfasser: Dipl.Ing. W.Döster - Dipl.Ing. R.Töpfer Beratende Ingenieure für Vermessungswesen Viehofstraße 1 40625 Düsseldorf Telefon: 0211 334126 Telefax: 0211 349259	Geändert:	Index:

Vorhaben- und Erschließungsträger
Deutsche Haus und Boden GmbH & Co. West
Neanderstraße 6
40233 Düsseldorf
Telefon: 0211/68 00 20 Fax: 0211/679 06 79

Stand vom 08.10.1998