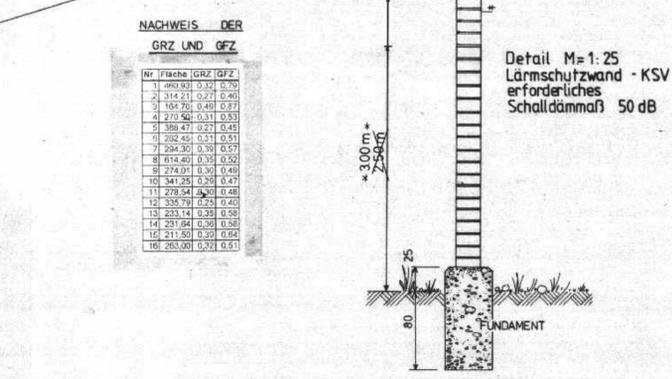


NACHWEIS DER GRZ UND GFZ

Nr.	Fläche GRZ	GFZ
1	101,93	0,30
2	314,21	0,27
3	101,70	0,48
4	217,36	0,31
5	388,47	0,45
6	252,45	0,51
7	228,32	0,38
8	614,40	0,35
9	274,91	0,36
10	341,23	0,42
11	278,54	0,48
12	355,79	0,25
13	233,14	0,39
14	231,94	0,38
15	211,50	0,39
16	263,08	0,31



Zeichnerische Festsetzungen

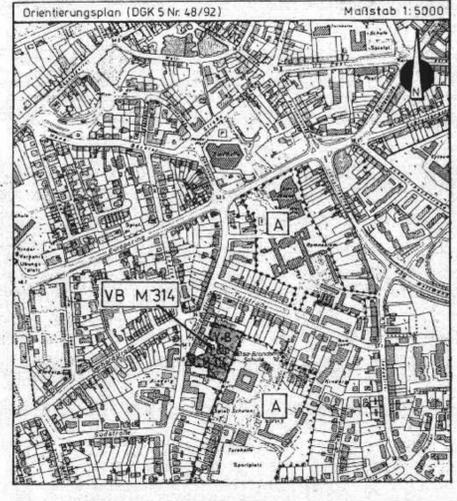
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Wohnen: Wohnen
 - WA: Allgemeines Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 0,8: Geschossflächenzahl
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse
 - EFH: Eingang Fußbodenhöhe über NN
 - TH: Traufhöhe über NN
 - FH: Firsthöhe über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Gepflante Bebauung
 - Baugrenze (mögl. Erweiterung durch einen Wintergarten)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Befahrbarer Privatweg zu Gunsten der Anwohner und Versorgungsträger
 - Unterteilung nach Nutzungsarten (Die Unterteilung der Mischverkehrsfläche in diesem Plan ist nur informativ)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB)**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Massnahme: Obstwiese
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Hecken
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsgärten -GGA-
 - St: Stellplatz
 - Ga: Garage
 - Cp: Carport
 - Lärmschutzwand (siehe Detail)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Gestalterische Planfestsetzungen Gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 86 BauONW**
- Sonstige Plandarstellungen**
- FD: Flachdach
 - Numerierung der einzelnen Baugrundstücke
 - Zuordnung zu einem Baugrundstück
 - Gepflante Grundstücksteilung
 - Abriss von Bauteilen oder Baukörpern
 - Vorhandene Bäume

Textliche Festsetzungen

- Anzahl der Wohneinheit gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB: In den Hauseinheiten Nr. 2 bis 16 werden je Einheit maximal 2 Wohneinheiten errichtet.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB: Als ergänzende Einfriedung zu den unter Nr. 2.1 festgesetzten Hecken sind Maschendrahtzäune entsprechend der festgesetzten Heckenhöhe zulässig.
- Garagendächer werden nur mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Garagengewände u. Carports werden mit Rankengewächsen begrünt.
- Pro Grundstück wird ein Obstbaum mit einem Stammumfang von min. 14cm -gemessen in 1m Stammhöhe- gepflanzt.
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW):
 - Dachanschnitte sind in den Häusern 2, 4, 6, 7, 8, 11-15 nur in einer Breite von 4,00 m; im Haus Nr. 5 auf der Rückseite 4,00 m, auf der Straßenseite 6,00 m; im Haus Nr. 8 auf der Erschließungsseite 5,00 m; im Haus Nr. 10 in einer Breite von 5,00 m auf Vor- und Rückseite. Dachaufbauten sind in einer Breite von 2/3 der Traufenlänge geplant. Sie sind mindestens 1,25 m vom Ortsgang entfernt.
 - Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Hecken oder Holzblenden - im Holzmaterial der Carports oder als feste Schränke im Wandmaterial des Hauptgebäudes vorgesehen ist.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i.S.d. BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB):
 - Als Immissionsschutzmaßnahme ist an den zum Schulgelände angrenzenden Grundstücksgrenzen der Häuser 8 und 10 eine Lärmschutzwand (h = 2,50 m) zu errichten. Die Wand muß die gemessenen Werte auf 50 dB reduzieren.
 - Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.
- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
 - Die gemäß § 86 Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, umzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freilebungsplanungsskizzenplan, der aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entwickelt ist, einzureichen.
 - Bei den Gebäuden 5, 8, 9, 10, 11, 12, 15 und 16 sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß nach DIN 4109 von R = 30 aufweisen.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. S. 2903).
 - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
 - Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
 - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232).
 - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1985 (BGBl. S. 2323), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. S. 466).
 - Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.1993 (BGBl. S. 67).
- Hinweise**
- Bei Vergabe der Kanalisation- und Erschließungsaufträge und bei der Erzielung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse brennen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz und Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, unmittelbar zu melden.
 - Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
 - 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. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit fernmagnetischen Sonden. 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.
 - Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört:
 - eine Begründung
 - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - ein Bodengutachten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - M 314 - Wohnpark An Trines - Schützenstraße

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungszentrum Hermann Kochan ANKW
Ratingen, den Juni 1998

Bearbeitung: Lohr / Planungsbüro Hermann Kochan ANKW
GEZ FISCHER (Fischer)

Beigeordneter: GEZ JUSSEN (Jussen)

Arbeitsleiter: GEZ ARING (Aring)

Geometrische Eindeutigkeit: GEZ DR. BRAUER (Dr. Brauer)

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch ein Feldvergleich entstanden und hat den Stand vom 5. Mai 1997.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18. 12. 1990.

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: GEZ DR. BRAUER (Dr. Brauer)

Ratingen, den 28. 07. 1998

Einleitungsbescheid

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.12.1997 gem. § 7 BauGB Maßnahmen i. d. F. v. 28.04.1993 (BauGB S. 622) die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan - M 314 - An Trines / Schützenstraße beschlossen.

Ratingen, den 07. 09. 1998

Der Stadtdirektor: GEZ FISCHER (Fischer)

Auslegungsbescheid

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01. 09. 1998 die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 314 - An Trines / Schützenstraße gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 09. 05. 1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Satzungsplan, der Vorhabenplan und die dazu gehörenden Belegpläne, sowie die Begründung vom 09. 09. 1998 bis einsch. 21. 10. 1998 öffentlich ausliegen.

Ratingen, den 02. 11. 1998

Der Stadtdirektor: GEZ FISCHER (Fischer)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am 19.05.1998 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Satzungsverfahrens, des Vorhabenplans und der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 314 - An Trines / Schützenstraße gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.05.1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Satzungsverwurf, der Vorhabenplan und die Begründung vom 19.05.1998 bis einschließl. 1998 öffentlich ausliegen.

Ratingen, den 1998

Der Stadtdirektor: GEZ FISCHER (Fischer)

Eingeschränkte Beteiligung

Aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen wurde im Zeitraum vom 14.01.1998 bis 02.10.1998 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt. Der geänderte Planentwurf mit der geänderten Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den 12. 07. 1999

Der Stadtdirektor: GEZ FISCHER (Fischer)

Satzungsbescheid

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15. 08. 1999 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - M 314 - An Trines / Schützenstraße mit der Entscheidungsbegründung in der Fassung vom 16. 02. 1999 gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 1 u. 41 GOWW als Satzung beschlossen, soweit die in e-Blau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.

Ratingen, den 12. 07. 1999

Der Bürgermeister: GEZ DIEDRICH (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Satzung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung am 21. 07. 1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 12. 07. 1999

Der Stadtdirektor: GEZ FISCHER (Fischer)

Anhörig

Gegenmaß § 11 BauGB erforderliche Anhörung der Bürger erfolgte am 12. 05. 1998

Ratingen, den 02. 11. 1998

Der Stadtdirektor: GEZ FISCHER (Fischer)

Stadt Ratingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 314 „An Trines/Schützenstraße“

PLANSATZUNG

Stadtteil: Ratingen-Mitte	Flur: 30	Ordnungs-Nr.:
Gemarkung: Ratingen	Maßstab 1: 250	Blatt: 1
Datum: Juni 1998	Bearbeitung:	
Amtsleiter: (Aring)	Dezernent: (Jussen)	Geändert: Jan. 1999
Index:		

Vorhaben- und Erschließungsträger:
Wohnpark Schützenstraße GmbH
 Max - Scheiff - Straße 23
 40832 Ratingen
 Tel. 02102/849500 Fax 02102/872245