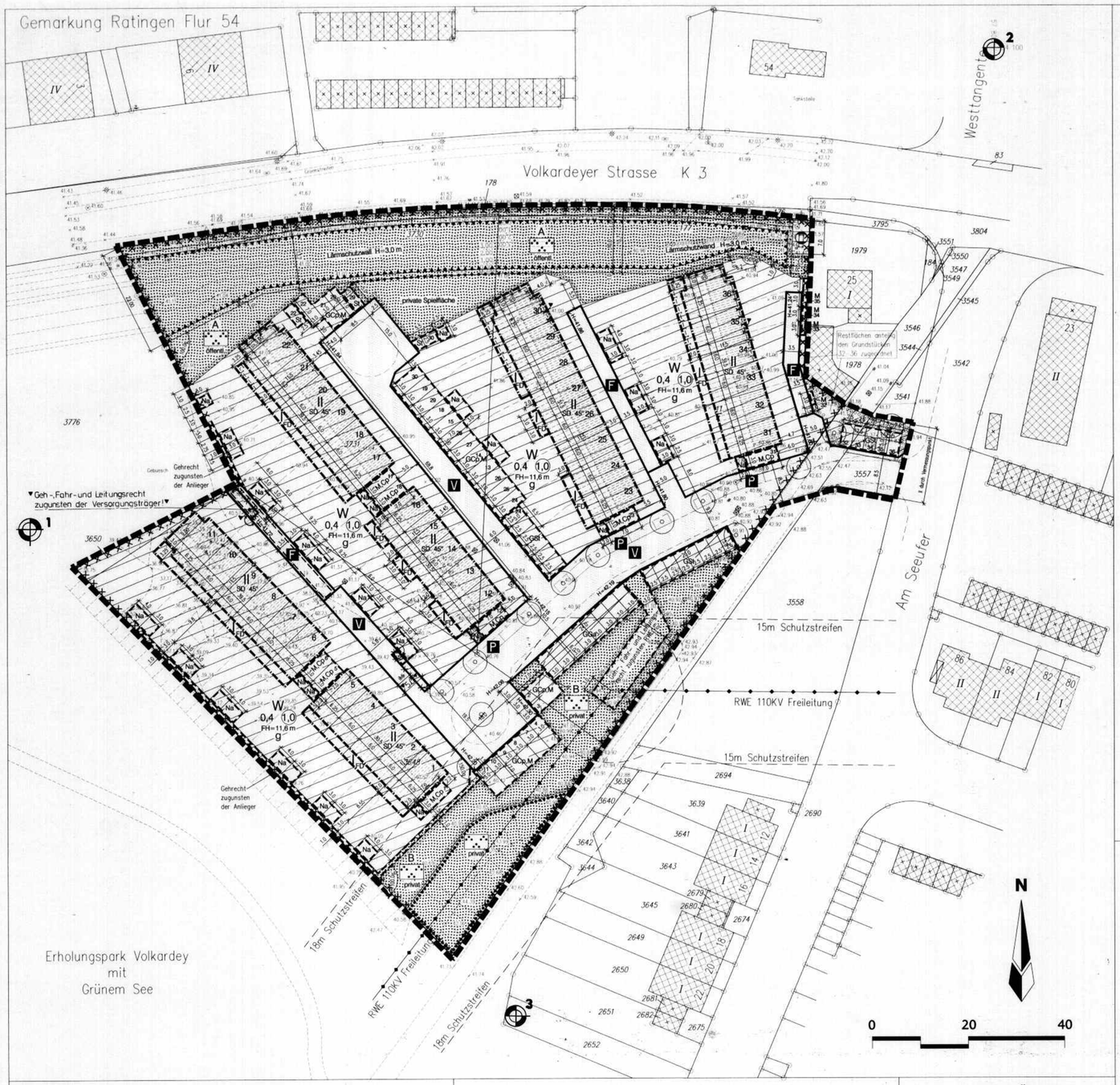


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Die im Plan festgesetzten maximalen Firsthöhen der Hauptgebäude von 11,60 m, bzw. der maximalen Dachhöhen der eingeschossigen Anbauten von 3,0 m, beziehen sich auf die Höhen der Verkehrsflächen auf der Eingangsseite der Gebäude, gemessen in der Mitte des Hauszugangs (Eingangstür).

1.2 Die Dachhöhen der Garagen und Carports unterhalb der Freileitung der RWE, insbesondere die Garagen und die Carports Nr. 2,3,4, und 7 - 11 dürfen 3,0 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

1.3 Gebäude sowie Gebäudeteile, z.B. Balkone, dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, daß in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten, bei einem Fensterflächenanteil von 40 Prozent, das resultierende Schalldämm-Maß R`W,res entsprechend der Signatur erreicht wird.

- R`Wres=40 dB bei Signatur -•-•-•-•- im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß
- R`Wres=40 dB bei Signatur -I-I-I-I-I-I- im Dachgeschoß

Für nicht gekennzeichnete Bereiche ist ebenfalls ein resultierendes Schalldämm-Maß von R`W,res=35 dB herzustellen (Bsp.:R`W,res=35 dB - entsprechend Lärmpegelbereich III, Schalldämm-Maße für Wand/Fenster 40/30 dB).

Für Gebäudefronten mit einer nach DIN 4109 ermittelten resultierenden Luftschalldämmung von 40 dB und mehr sind in den zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gem. VDI 2719) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung der Räume nicht anderweitig sichergestellt ist (vgl. hierzu Nr. 10 VDI 2719).

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB.

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Mülltonnen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche mit einem Rauminhalt von maximal 30 cbm umbauten Raum zulässig.

3.4 Die Dächer der Garagen und Carports sind als begehbare Flachdächer auszubilden. Im Bereich innerhalb des Schutzstreifens der RWE-Freileitung müssen die Dächer der Carports die gleiche statische Belastung aushalten wie die Dächer der Garagen.

3.5 Die den Grundstücken zugeordneten Flächen der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports, können gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ), auf die Grundstücksfläche angerechnet werden.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB

4.1 Gemäß Grünordnungsplan sind als Einfriedungen der privaten Gärten sowie zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken gem. der zeichnerischen Darstellung des Grünordnungsplans nur einreihige Hecken, ausnahmsweise in Verbindung mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Hecken können in freiwachsender oder geschnittener Form gehalten werden, die Höhe der geschnittenen Hecken darf max. 1,80 m betragen. Dazu sind Gehölze der Pflanzliste 1.1 und 1.2 des Grünordnungsplans zu verwenden.

4.2 Die festgesetzten Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 2 des Grünordnungsplans, (Gehölze im Straßenraum sowie an Park- und Stellplätzen) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muß jeweils 7,0 qm betragen. Die Baumstandorte sind mit Belüftungsrohren zu versehen. Für die Unterpflanzung der Straßenbäume ist Extensivrasen vorzusehen oder eine dauerhafte Bepflanzung vorzunehmen.

4.3 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit A gekennzeichnet öffentliche Grünfläche, Parkanlage (Lärmschutzwall), ist so auszugestalten, daß eine Böschungsneigung von 1:1,5 nicht überschritten wird. Der Wall ist zu mind. 80 Prozent mit Gehölzen der Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans zu bepflanzen. Die in Teilbereichen des Lärmschutzwalls integrierte Lärmschutzwand ist aus Holz zu errichten und mit dauerhaften Rankpflanzen zu begrünen.

4.4 Die privaten Grünflächen der Gemeinschafts-Spielanlage sind zu mindestens 20 Prozent mit Gehölzen der Pflanzliste 4 des Grünordnungsplans (Gehölze für Spielplätze) zu bepflanzen. Aus gestalterischen Gründen sind weitere Arten in geringem Umfang zugelassen.

4.5 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit B gekennzeichnete private Grünfläche, Parkanlage (Gemeinschaftsgrünfläche), ist mindestens zu 25 Prozent mit Sträuchern der Pflanzliste 5 des Grünordnungsplans (jedoch nur strauchartig wachsende, da die Grünfläche zu großen Teilen innerhalb der Schutzstreifen der Elektrofreileitung liegt), zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen außerhalb der Wege- und Platzflächen sind mit Landschaftsrasen oder Wiese zu bepflanzen. Die vorhandene Stützmauer ist mit Kletterpflanzen dauerhaft zu beranken.

4.6 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen und begrünten Oberfläche herzustellen.

5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein Westfalen(BauONW) Dachform, Dachneigung

5.1 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen ist entlang der mit Gehrechten festgesetzten Fläche auf der Grundstücksseite ein Zaun in Höhe von 1,60 m Höhe zu setzen.

5.2 Als Dachaufbauten sind Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig.

HINWEISE

1. Es ist vorgesehen, daß der Planbereich zukünftig innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhof liegt. Die Regelungen der Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

2. 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.

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

4. Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 mm, 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.

5. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören:
   - der vorliegende Satzungsplan
   - der Vorhabenplan,
   - die Begründung,
   - der Grünordungsplan,
   - ein Bodengutachten,
   - eine Gefährdungsabschätzung,
   - eine schalltechnische Untersuchung,
   - die Erschließungsplanung,
   - der Durchführungsvertrag.

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. 2903).

2. 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 Investitionserleichterungs- 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 - BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232).

Verfahrenleiste

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - SW 316 - Volkardeyer Straße / Am Seeufer

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf : LEG Landesentwicklungsgesellschaft GmbH , Düsseldorf

Ratingen, 02.,11.,1998

Bearbeitung : Hart / Stadt Ratingen Jankowski , Havel / LEG

Der Stadtdirektor	Beigeordneter	SIEGEL	stellv. Amtsleiter
(Fischer)	(Jussen)		(Hölzle)
GEZ FISCHER	GEZ JUSSEN		GEZ. HÖLZLE

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich entstanden und hat den Stand vom

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

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

Düsseldorf,01.,.12.,1998 STEMPEL Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur GEZ GERD - JOACHIM TÖPFER (Dipl.- Ing. Gerd - Joachim Töpfer)

Einleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 26. 05. 1998 gem. § 12 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan - SW 316 , "Volkardeyer Straße / Am Seeufer" beschlossen.

Ratingen, 19.,02., 1999

Der Stadtdirektor SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Anhörung

Die gemäß § 3 (1) BauGB erforderliche Bürgerbeteiligung erfolgte vom 08. 06. 1998 bis einschl. 20. 07. 1998 mit Anhörungstermin am 22. 06. 1998 .

Ratingen, 19.,02., 1999

Der Stadtdirektor SIEGEL
GEZ FISCHER
(Fischer)

Auslegungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.,12., 1998 die Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans SW 316, "Volkardeyer Straße / Am Seeufer", gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.,12., 1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Satzungsplan, der Vorhabenplan und die dazugehörenden Begleitpläne, sowie die Begründung vom 05.,01., 1999 bis einschl. 05.,02., 1999 öffentlich Ausgelegen.

Ratingen, 19.,02., 1999

Der Stadtdirektor SIEGEL
GEZ FISCHER
(Fischer)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen am ..... 1998 die erneute öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes, des Vorhabenplans und der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SW 316, "Volkardeyer Straße / Am Seeufer" nach § 3 (3) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....., 1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Satzungsentwurf, der Vorhabenplan und die Begründung vom ....., 1998 bis einschl. ....., 1998 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, ..., 1998

Der Stadtdirektor
(Fischer)

Eingeschränkte Beteiligung

Aufgrund zu berücksichtigender Bedenken und Anregungen wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB durchgeführt.
Der geänderte Planentwurf mit der geänderten Begründung wurde dem Vorhabenträger,als einzigen Betroffenen am 05.,03.,1999 zur Stellungnahme vorgestellt.

Ratingen, 12.,.07., 1999

Der Stadtdirektor
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.,05., 1999 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SW 316, "Volkardeyer Straße / Am Seeufer" mit der Entscheidungsbegründung in der Fassung vom 12.,03., 1999 gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GONW als Satzung beschlossen, sowie die in ▼Blau▼ eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.

Ratingen, 12.,.07., 1999

Der Bürgermeister SIEGEL
GEZ. DIEDRICH
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Satzung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung am 01.,.07., 1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekanntgemacht worden.

Ratingen, 12.,.07., 1999

Der Stadtdirektor SIEGEL
GEZ. FISCHER
(Fischer)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 3 u. 16 BauNVO

- W — Wohnen, gem. § 3 Abs.1 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse
- FH=11,6m — max.Firsthöhe über Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- H=41,60 — gepl. Höhe der Verkehrsfläche über NN
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fuß-/ Radweg
- P — Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gas

Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Grünflächen öffentl. / privat
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A,B — Grünordnerische Festsetzungen Nrn. 7.4 u. 7.6
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeischaftsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB

St	Stellplätze	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Cp	Carports	GCp	Gemeinschaftscarports
GGa	Gemeinschaftsgaragen		
M	Müllbehälter	Na	Nebenanlagen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr.24 u. Abs.6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs.4 u. §16 Abs.5 BauNVO

Ergänzende Planzeichen gem. § 2 Abs.2 PlanzV 90

- geplante Bebauung
- Gebäudefronten mit Schalldämm-Maß R`Wres=40dB im 1.OG und DG
- Gebäudefronten mit Schalldämm-Maß R`Wres=40dB im DG

SD	Satteldach	FD	Flachdach
45°	Dachneigung		

- geplante Grundstücksteilung
- z.B. 2 — Nummerierung der einzelnen Baugrundstücke
- z.B. 2 — Zuordnung zu einem Baugrundstück
- Lärmschutzwall, Höhe 3,0 m über Volkardeyer Straße
- Lärmschutzwand, Höhe 3,0 m über Volkardeyer Straße

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

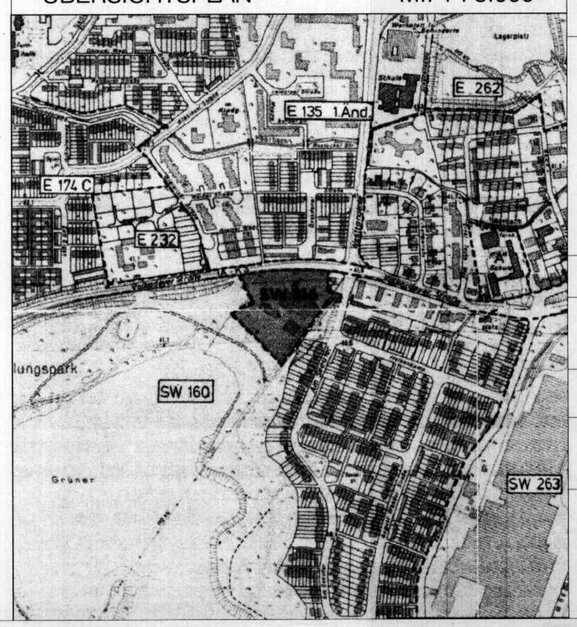
Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs.6 BauGB

- 110KV Freileitung mit Schutzstreifen
- Strommast mit Schutzbereich

Katastersignaturen

- Flurstücksgenze
- 2649 — Flurstücksnr.
- Nutzungsgrenze
- Stützmauer
- Böschung
- Grenzpunkt
- 42.59 — Geländehöhe
- 84 / II — Wohngebäude mit Geschoßzahl u. Hausnr.
- Nebengebäude
- Baum
- Kanaldeckel
- Regeneinlauf
- Hydrant unterflur
- Laterne
- Schacht
- Poller
- Gasschieber
- Zaun
- Verkehrsschild

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5.000



STADT RATINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SW 316

"VOLKARDEYER STRASSE / AM SEEUFER"

SATZUNGSPLAN

Stadtteil : Ratingen-Südwest Gemarkung : Ratingen		Flur : 54	Ordnungs-Nr.: Blatt :
Maßstab 1 : 500		Datum : 05.11.1998	Bearbeitung :
stellv. Amtsleiter : (Hölzle)	Dezernent : (Jussen)	Geändert :	Index :

Vorhaben und Erschließungsträger:

LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH
40882 Ratingen, Hohbeck 12 Tel. 02102 - 8667140

Ratingen, 05.11.1998