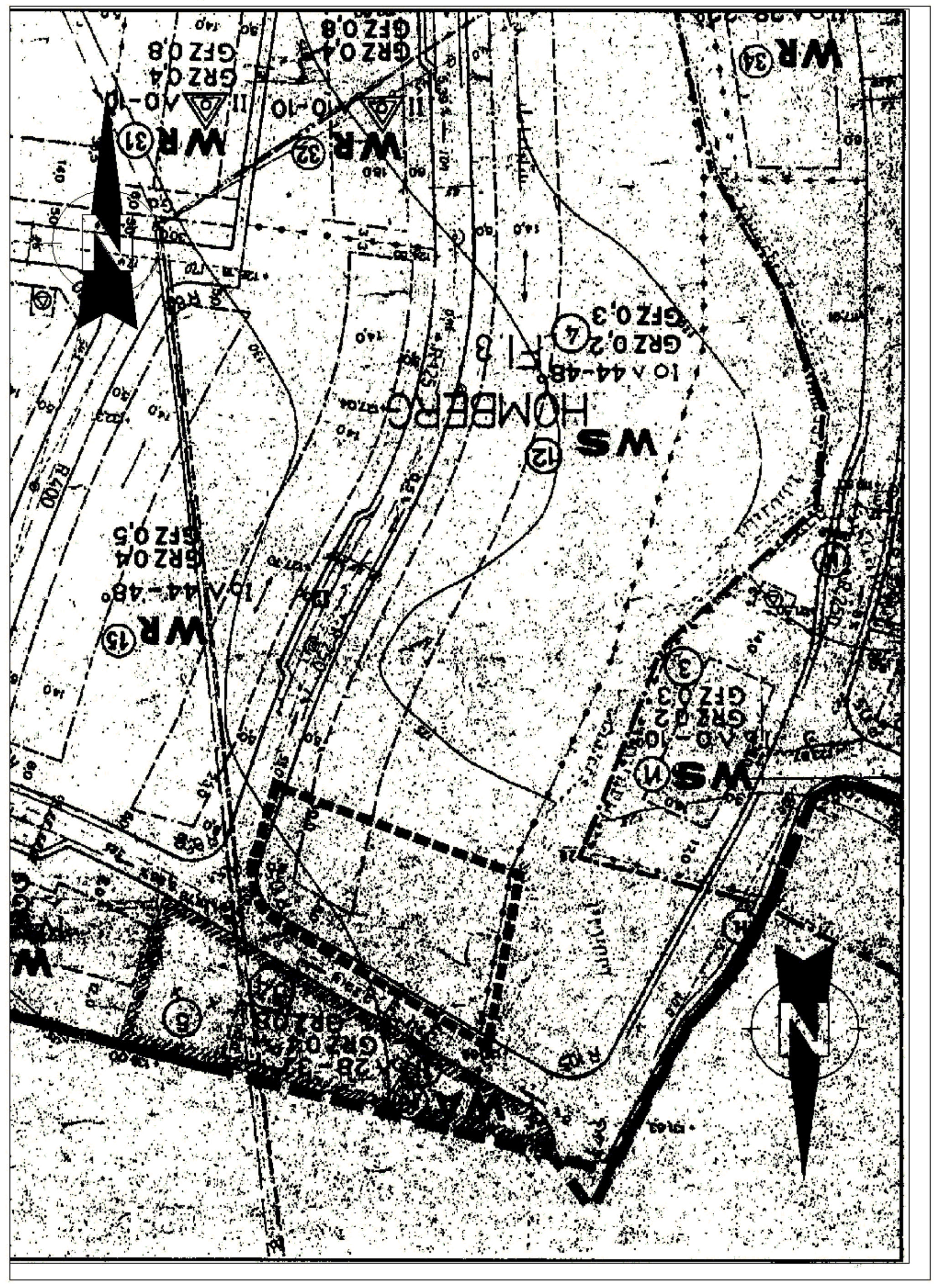
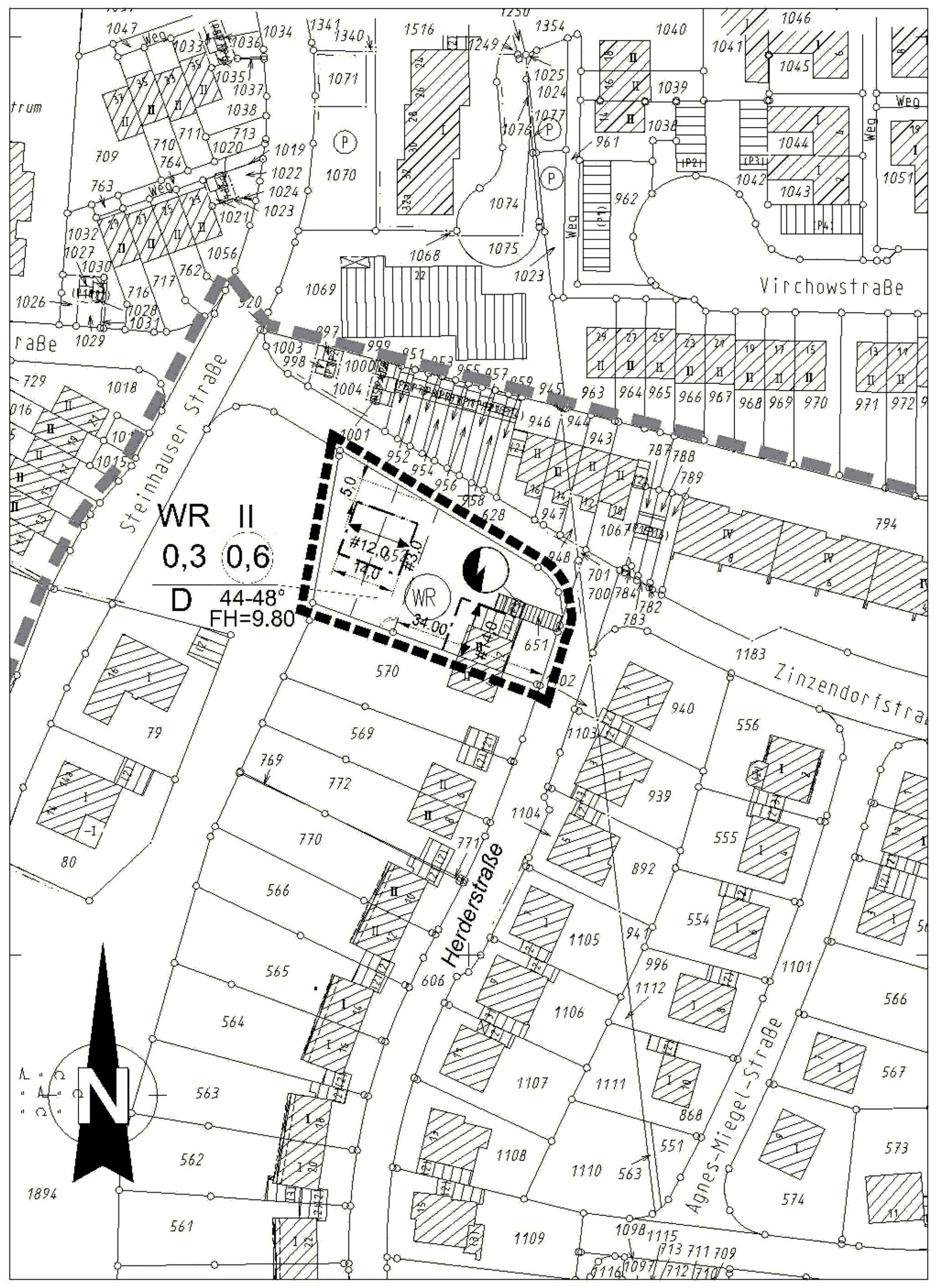
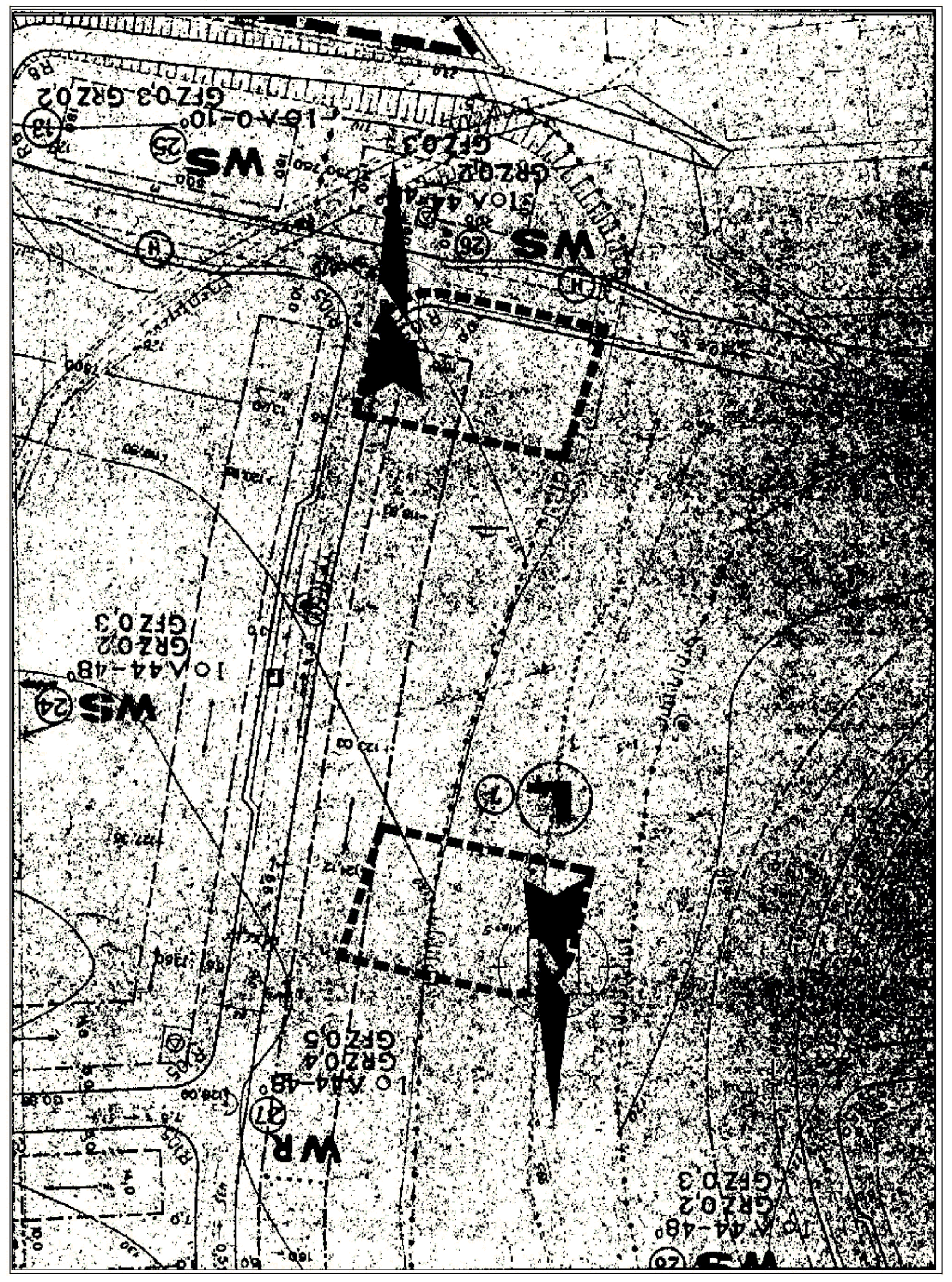
Änderungsbereich A



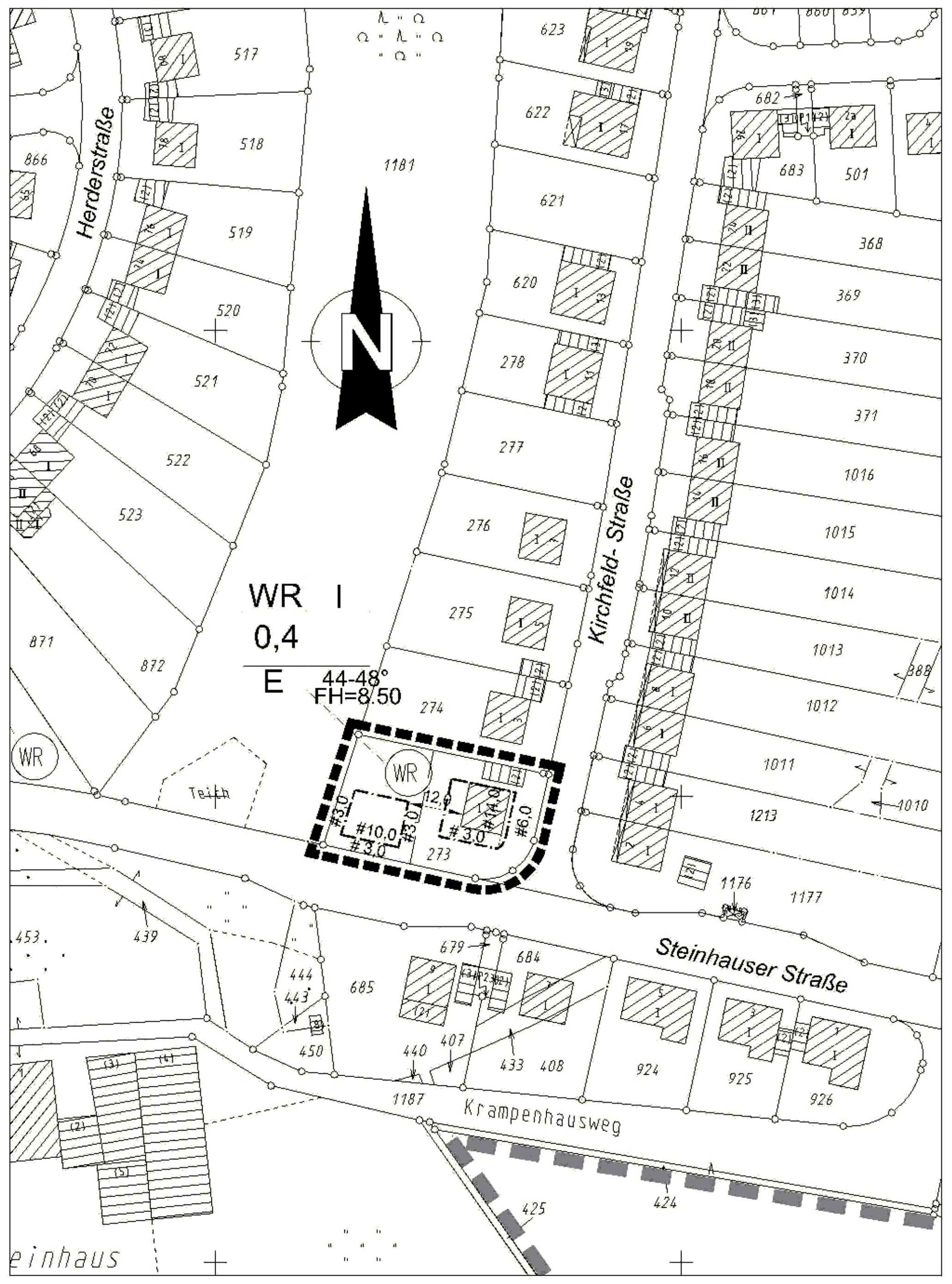
Bereich A : Zinzendorfstraße



Änderungsbereich C



Bereich C : Steinhauser Straße



Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt 61.3

Ratingen, Dezember 2003
Bearbeitet: Multhaupt/ Weger

Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter

SIEGEL

gez.Diedrich gez.Dr.Ulf- R. Netzel gez Hölzle

(Diedrich) (Dr.Ulf- R. Netzel) (Hölzle)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkart (Stand Dezember 2000) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.

Ratingen, den 12.01.2004 Vermessungsrat

SIEGEL gez. Störy

(Störy)

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 24.02.2003 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes HM 6 6.Änd. (Bereiche A, C) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.03.2003
Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

(Diedrich)

Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB ist am 12.03.2003 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Anhörung fand am 17.03.2003 statt.

Ratingen, den 19.07.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

(Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 26.02.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.2004 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom.15.03.2004 bis einschließlich 23.04.2004 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 19.07.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

(Diedrich)

~~Eingeschränkte Beteiligung~~

~~Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ....anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom................ zur Stellungnahme vorgelegt.~~

~~Ratingen, den Der Bürgermeister~~

~~(Diedrich)~~

~~Erneute Auslegung~~

~~Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänerte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.~~

~~Ratingen, den Der Bürgermeister~~

~~(Diedrich)~~

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.07.2004 den Bebauungsplan HM 6 6.Änd.(Bereiche A, C) gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 19.07.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 28.07.2004 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 07. 09.2004 Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

(Diedrich)

W:\61\00CAD\B_plaene\homberg\HM6_6Aen_A_C_20040114

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).
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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
4. Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung- BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 22.07.2003 (GV NRW S. 434).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

(WR) 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,6) Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

— · — · — Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

——— Strassenbegrenzungslinie

7. Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HM 6 (§ 9 Abs.7 BauGB)

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HM6 6.Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

— — — Vorgeschlagene Grundstücksteilung

44–48° Dachneigung

↔ Firstrichtung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **auftretende Bodenfunde und -befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
2. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probe-bohrungen (70mm, max. 100mm 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.
3. Zu diesem Plan gehören :
   - eine Begründung,
   - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (Bereiche A, C)

Die gemäß § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergunsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 BauGB

In den reinen Wohngebieten (Bereiche A , C) sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

3.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten

3.1.1 In den reinen Wohngebieten (Bereiche A , C) beträgt die zulässige **Dachneigung** 44 bis 48 Grad.

3.1.2 **D**ie maximale Firsthöhe darf bei eingeschossigem Gebäude 8,50m, bei zweigeschossigem Gebäude 9.80m betragen. Sie bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße zur Eingangsseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte des Hauszuganges (Eingangstür).

3.1.3 Die **Dacheindeckung** ist mit altfarbenen oder grauschwarzen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

3.1.4 In den Wohngebieten wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:
- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Fenster- und Dachantennen sowie Satellitenschüssel sind zur Straßenseite nicht zugelassen.

3.2 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz vorgesehen wird.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60m eingefriedet werden.

3.3.2 Entlang der **hinteren Grundstücksgrenzen** , beginnend an der Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,20m in Form von Holz-und Drahtzäunen oder Hecken zulässig.

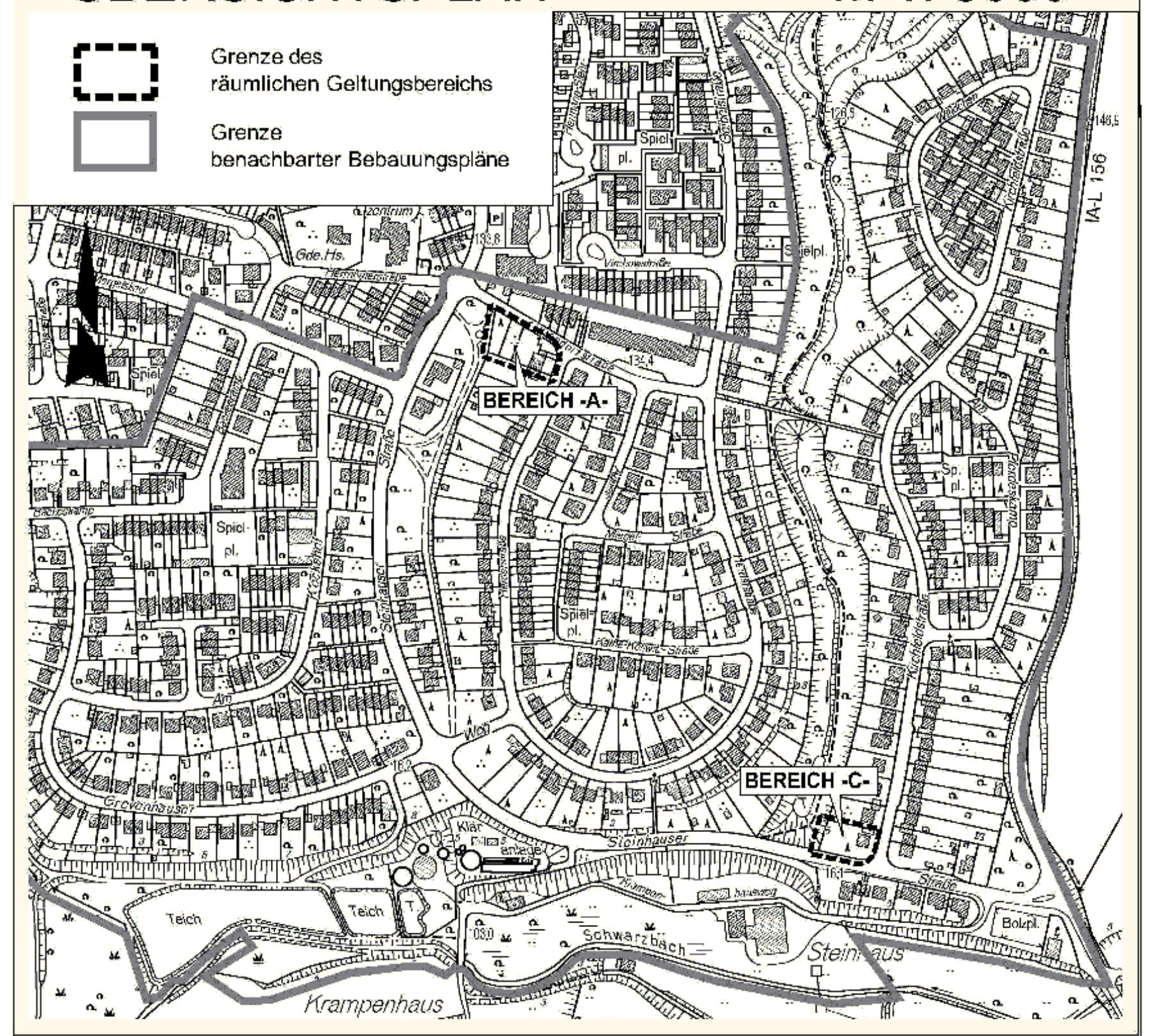
3.3.3 Im **Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke)** sind sichtbehindernde Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 0,50m zulässig.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)
Bereich A	III	61 - 65	35
Bereich C	III	61 - 65	35

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



STADT RATINGEN
Planungs- und
Vermessungsamt / 61.3

Bebauungsplan
HM 6 - 6. Änderung
Bereich A : Zinzendorfstraße
Bereich C : Steinhauser Straße

Gemarkung: Homberg Meiersberg	Flur: 3 Flur: 5	Geplant: Multhaupt
0 20 40 60 m	Stand: Dezember 2003	Gezeichnet: Weger
Maßstab: 1: 1000	Plangrundlage:	

W:\61\00CAD\B_plaene\homberg\HM6_6Aenderung\TeilA_C_040907.dwg