

**Rechtsgrundlagen**

- 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).
- 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 Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

**Zeichnerische Festsetzungen**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

SO Sondergebiete

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

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Baulinie

Baugrenze

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

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

↔ Einfahrtbereich

**13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)**

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Bäume

— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

**14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**15. Sonstige Planzeichen**

— Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 6 BauGB)**

Vorbemerkung: Zur Sicherung der Begründungsmaßnahme ist zusammen mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan einzureichen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**1.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**

In dem Sondergebiet sind die festgesetzten Vegetationsflächen strukturreich mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Je angefangener 200 qm begrünbarer Fläche sind mindestens ein Laubbaum erster Ordnung, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm oder fünf Solitärsträucher/Stammbüsche, dreimal verpflanzt, zu pflanzen.

**2. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (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. R'w, res des Außenbauteils in dB(A)
Sondergebiet	IV	66 - 70	40

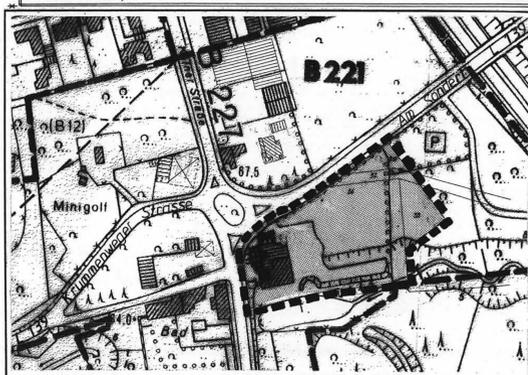
Für zum Schlafen geeignete Räume ab einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R'w, res ≥ 40 dB(A) sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

**Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc. - beträgt 123,0 m über NN.
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Firmen verpflichtet, aufzutragende 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. 236), 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 unverzüglich zu melden.
- Zum Schutz vor Waldbränden sind die in den §§ 46 (genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer) Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen, z.B. Pfahlgründung, sind Probohrungen (70 mm, maximal 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probohrungen 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.
- Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmzone C des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.
- Werbeanlagen gemäß § 13 Bauordnung NRW sind im Bereich der 20,0 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, entlang der L 139 bzw. B 227 nicht zulässig.
- Innerhalb der 20,0 m-Zone der L 139 bzw. B 227, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen gemäß § 25 StrVG NRW außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung des Landesbetrieb Straßenbau NRW errichtet werden.
- Entlang der L 139 bzw. B 227 dürfen über die im Plan dargestellte Anbindung keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenwegesgesetz NRW hergestellt werden.

Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB(A)
Sondergebiet (straßenabgewandt)	IV	66 - 70	40
Sondergebiet (ab 5m zur L 139, ab 10m zur B 227)	V	71 - 75	45
Sondergebiet (entlang Straßen L139 / B 227)	VI	76 - 80	50



Übersichtsplan M: 1:2500

**STADT RATINGEN**  
Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

**BEBAUUNGSPLAN B 221 1.Änderung (1.vereinfachte Änderung) "Krummenweg"**

Gemarkung: Breitscheid	Flur: 22	Gezeichnet: Dannhäuser
Stand: Mai 2002	Geplant: Multhaupt	
Maßstab: 1:500	Plangrundlage: Vermessungsamt / 61.4	

**Der Bürgermeister der Stadt Ratingen**  
Entwurf: Planungsamt 61.3  
Ratingen, den 27.05.2002  
Bearbeitet: Multhaupt / Dannhäuser  
Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter  
SIEGEL  
gez. Diedrich (Diedrich) gez. Dr. Ulf R. Netzel (Dr. Ulf R. Netzel) gez. Hölzle (Hölzle)

**Geometrische Eindeutigkeit**  
Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Flurkarte (Stand 27.05.2002) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches, entstanden im Jahre 1981 (M.-1:500) durch das Vermessungsbüro Dr. Schuster. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.  
Ratingen, den 06.05.2002 Vermessungsrat  
SIEGEL  
gez. Störy (Störy)

**Vereinfachte Änderung**  
Gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 02.07.2002 bis 02.08.2002 eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplankentwurfes B 221 "Krummenweg" 1. Änderung (1. vereinf. Änd.) einschließlich der Begründung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.06.2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.  
Ratingen, den 17.10.2002 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Diedrich (Diedrich)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 18.10.2002 den Bebauungsplan B 221 "Krummenweg" 1. Änderung (1. vereinf. Änd.) und die Begründung in der Fassung vom 04.09.2002 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW als Satzung beschlossen, einschl. der im "Blau" eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.  
Ratingen, den 17.10.2002 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Diedrich (Diedrich)

**Inkrafttreten**  
Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 17.10.2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
Ratingen, den 18.10.2002 Der Bürgermeister  
SIEGEL  
gez. Diedrich (Diedrich)