

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I 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 Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 456)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GVBl. NW I S. 687)

Legende Bebauungspläne lt. Planzeichenverordnung

Zeichnerische Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0,8 Geschoßflächenzahl

z.B.

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise

--- Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:		
MF	Mischverkehrsfläche	
P	öffentliche Parkfläche	
FW	Fußweg	

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

○ vorgeschlagener Baumstandort

Sonstige Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
Garagen = Ga

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellung

□ Garagen / Stellplätze vorgeschlagener Standort

Textliche Festsetzungen

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 **Reines Wohngebiet**
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 für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anzahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Einheit in der Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,0 m befestigt werden.
 - Für die befestigten Teile der Grundstücke sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.
 - Ölheizungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind nur mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.
 - Je Einzelbaugrundstück ist im rückwärtigen Gartenbereich mindestens je ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zusätzlich ein weiterer je vollendete 250 qm Grundstückfläche.
 - Garagendächer sind zu begrünen, soweit sie als Flachdächer ausgeführt werden.
- Gestaltung baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- 5.1 **Außenwandflächen**
Alle Außenwandflächen sind in rotem bis braunem Sichtmauerwerk unglasiert auszuführen.
Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Ausnahmsweise können Außenwandflächen in weißem/ grauem Putz oder weiß geschlammtem Mauerwerk ausgeführt werden, wenn für benachbarte Gebäude eine entsprechende Abstimmung erfolgt d.h. gruppenweise einheitlich.

Bei maximal 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brustungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:

- Sichtbeton (breitraue Schalung)
- Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen.
- Putz (weiß/ grau).

5.2 Dachform

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmung im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z.B. Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

5.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit dunklen/ anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Ausnahmsweise sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen oder Grasdächer zulässig.

5.4 Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

5.5 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schranke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

5.6 Vorgarten-Einfriedungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zaune oder Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecke (max. 0,50 m hoch) erfolgen.

Bei Süd- oder Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Hausgarten Einfriedungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen mit maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Mauern, Mauerpfeiler und schiedeeiserne Absperungen sind nicht zulässig.

5.7 Ausnahmen

Ausnahmen sind gruppenweise einheitlich zulässig, soweit sie insgesamt dem städtebaulichen Gestaltungsziel nicht entgegenstehen.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen sowie sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen getroffen werden müssen.

- Entlang der Bundesautobahn A52 sind bis zu einem Abstand von 400m von der Fahrbahnmitte aus oben bezeichnete Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltungen dem Lärm abgewandten Gebäudeteil zuzuordnen.
- Soweit eine solche Anordnung nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz (passiv) durch bauliche Maßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden, Dächern und Dachaufbauten geschaffen werden
- Im gesamten Planbereich sind grundsätzlich Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen. Dabei muß für das bewertete Schalldämmmaß R' w Außenwand 34 dB(A) und für R' w Fenster 30 dB(A) erreicht werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung,
 - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Rheinland Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. (§§15 und 16 DSCHG NRW)
- Das Plangebiet liegt im Bereich der **Wasserschutzzone IIIB** der Wassergewinnungsanlage der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft Mulheim.

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt / 61.3

Ratingen den 10.01.2000
Bearbeitet: Arnscheid / Mulhaupt

Siegel
Der Bürgermeister Dezernent Amtsleiter

Gez. Diedrich Gez. Uebrick Gez. Hölzle
(Diedrich) (Uebrick) (Hölzle)

Aufstellung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.06.1999 gem. § 21 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes B 248 2. Änderung „Am Wilbert“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.06.1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Ratingen den 10.01.2000
Der Bürgermeister

Gez. Diedrich Siegel
(Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 30.05.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanteurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.06.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 19.06.2000 einschließlich 27.07.2000 öffentlich ausgelegt.

Ratingen den 18.09.2000
Der Bürgermeister

Gez. Diedrich Siegel
(Diedrich)

erneute Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 21.11.2000 die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanteurfs mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanteurfs mit Begründung vom 01.12.2000 bis einschließlich 01.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Ratingen den 7.11.2000
Der Bürgermeister

Gez. Diedrich
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans mit Begründung am 2.11.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen den 7.11.2000
Der Bürgermeister

Gez. Diedrich
(Diedrich)

Die vorliegende Plangegrundlage ist eine Abtichtung der amtlichen Flurkarte sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand vom 4.02.1999.

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.90.

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

OoVI

Siegel Gez. Arnscheid
Essen den 10.01.2000 (Dipl.-Ing. Ralf Arnscheid)

Bürgeranhörung

Die aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Ratingen vom 06.08.1999 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Anhörung der Bürger erfolgte am 23.08.1999.

Ratingen den 10.01.2000
Der Bürgermeister

Gez. Diedrich Siegel
(Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 21.11.2000 die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanteurfs mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 01.12.2000 bis einschließlich 01.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Ratingen den 30.10.2000
Der Bürgermeister

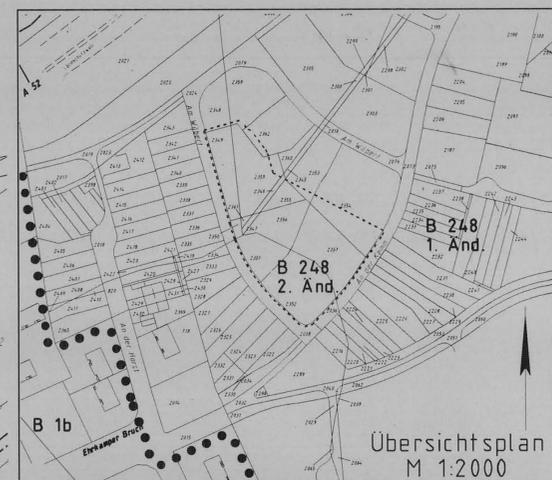
Gez. Diedrich Siegel
(Diedrich)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 24.10.00 den Bebauungsplan B 248 2. Änderung „Am Wilbert“ in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Ratingen den 30.10.2000
Der Bürgermeister

Gez. Diedrich Siegel
(Diedrich)





Stadt Ratingen

Planungsamt/ 61.3

Bebauungsplan B 248 2.Änderung „Am Wilbert“.

Gemarkung: Breitscheid	Flur : 3	Geplant: i.A.Arnscheid/ Mulhaupt
	Stand: 10.01.2000	Gezeichnet: Zi
Maßstab 1 : 500	Geändert:	Plangegrundlage: 4.02.1999