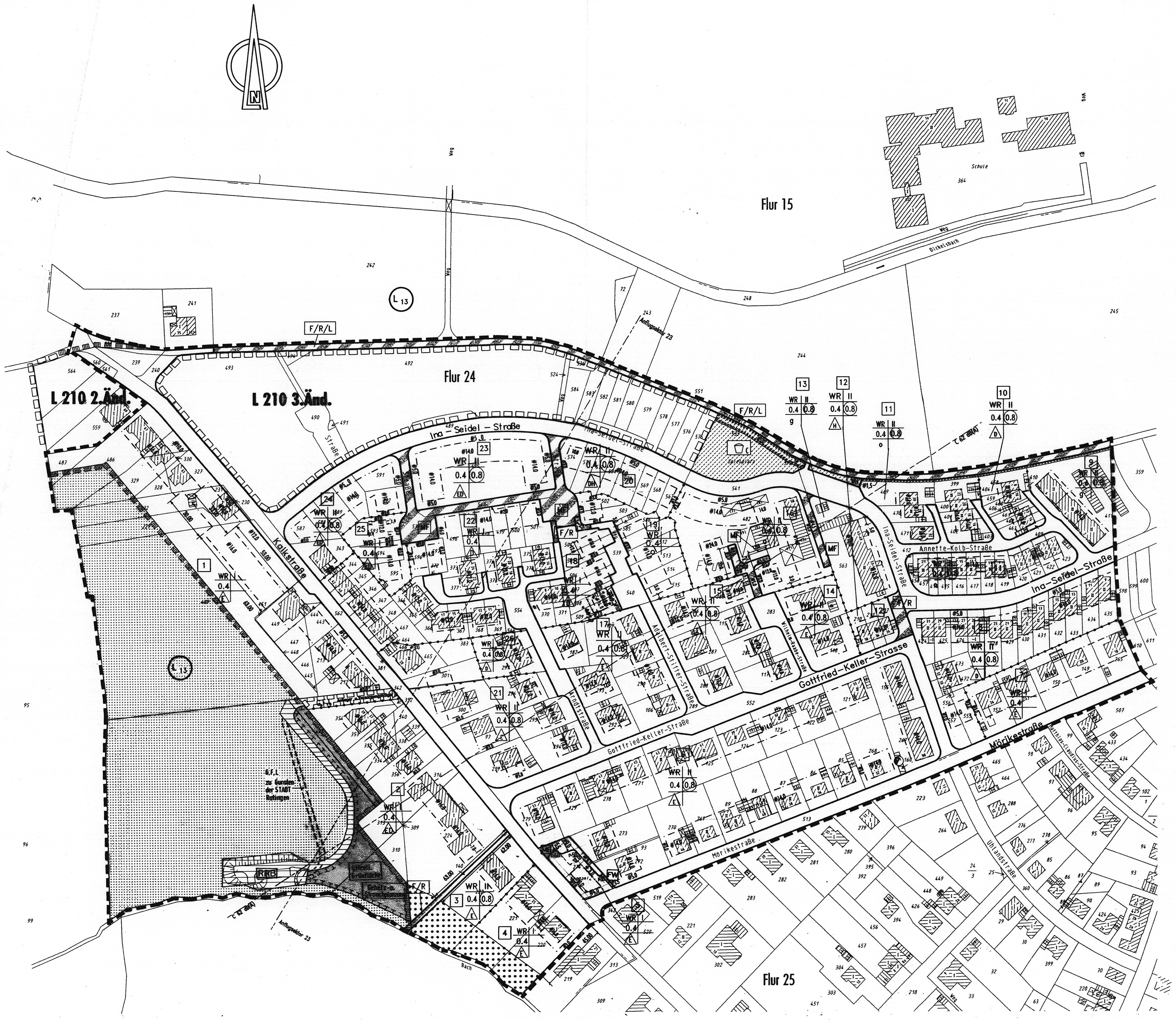


Zeichnerische Festsetzungen

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

WR — Reines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.1)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. (0.8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

~~z.B. 0.4 — Grundflächenzahl~~

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr.1)

g — geschlossene Bauweise

a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr.1.2)

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

MF — Mischverkehrsfläche

F/R — Fuß- u. Radweg

F/R/L — Fuß-/Radweg, Landwirtschaftsfahrzeuge

VG — Verkehrsbegleitende Grünfläche

Unterteilung nach Nutzungsarten (informel)

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12,14 u.Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

Regenrückhaltebecken RRB

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 u.Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz Kleinkinder Spielbereich C

(Rd.Erlaß des Innenministers NW vom 30.07.1974 (M. Bl.NW 1974 S.1072) zuletzt geändert durch Rd.Erlaß vom 29.03.1978 (M.Bl.NW S.649))

Flächen für die Landwirtschaft u. Wald (gemäß §9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Wald

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft.

Sonstige Planzeichen

Räumliche Geltungsbereichsgrenze des B Plans

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh, Fahr u. Leitungsrecht zu belastende Fläche

1 — Teilgebietsnummer

Textliche Festsetzungen

1. <u>Bauweise gemäß § 22 BauNVO</u>

1.1 <u>Reine Wohngebiete (WR 11, 19)</u>

In den zuvor genannten Wohngebieten ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)** wie folgt zulässig:

Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, jedoch in einer Länge von höchstens 50,0 m.

1.2 <u>Reines Wohngebiet (WR 16)</u>

In dem zuvor genannten Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise (a)** wie folgt zulässig:

Es sind Gebäude und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von höchstens 19,50 m zulässig.

2. <u>Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB</u>

In den Wohngebieten WR 1 - WR 6 (Ausnahme: Gottfried-Keller-Straße 31, Mörikestraße 30), WR 7, 8 und 10 - 25 sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einheit in der Hausgruppe) max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB</u>

3.1 Für die **befestigten Teile der Grundstücke** sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigen Pflastermaterial auszuführen.

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

4.1 <u>Außenwandflächen</u>

Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

4.2 <u>Dachlandschaft in Wohngebieten</u>

4.2.1 Die zulässige **Dachneigung** beträgt:

- in den Wohngebieten WR 8, 20, 23 und 24 — 35 bis 40 Grad,
- in den Wohngebieten WR 1-7, 9-19, 21, 22 und 25 — 28 bis 45 Grad.

4.2.2 Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer** mit Abwalmungen im Giebelbereich in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.

4.2.3 In den Wohngebieten wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein.

4.2.4 Die zulässige **Firsthöhe** darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 8,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße/ Mitte Baugrundstück betragen.

4.3 <u>Garagen</u>

- Für die Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß 4.1 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.

4.4 <u>Mülltonnen</u>

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptkörpers vorgesehen wird.

5. <u>Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB</u>

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme der Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov.89 inkl.Beiblatt 1) so zu gestalten, daß innerhalb des Plangebietes mindestens ein-Schalldämmmass von 40 dB(A) erreicht wird.

Für zum Schlafen geeignete Räume u. Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämmmass für Aussenbauteile nach DIN 4109 von R'w,res > 40 dB (A) sind Schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 ein zu bauen.

Die Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:

   - eine Begründung.

2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse** tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NW) vom 11.03.1980 GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen * ~~Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Colmantstraße 14-16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.~~ * Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Overath, Gut Eichelthal, 51491 Overath - unmittelbar zu melden.

3. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
   Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung sind Probebohrungen bis 100 mm Durchmesser zu erstellen, die mit Kunststoff- oder nicht Metallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb des An- bzw. Abflugsektors 05 der Start- und Landebahnen 05R/23L und 05L/23R des **Verkehrsflughafens Düsseldorf**. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc., beträgt 84,00 m über NN.

5. Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Wert der Stadtwerke Duisburg (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1980).

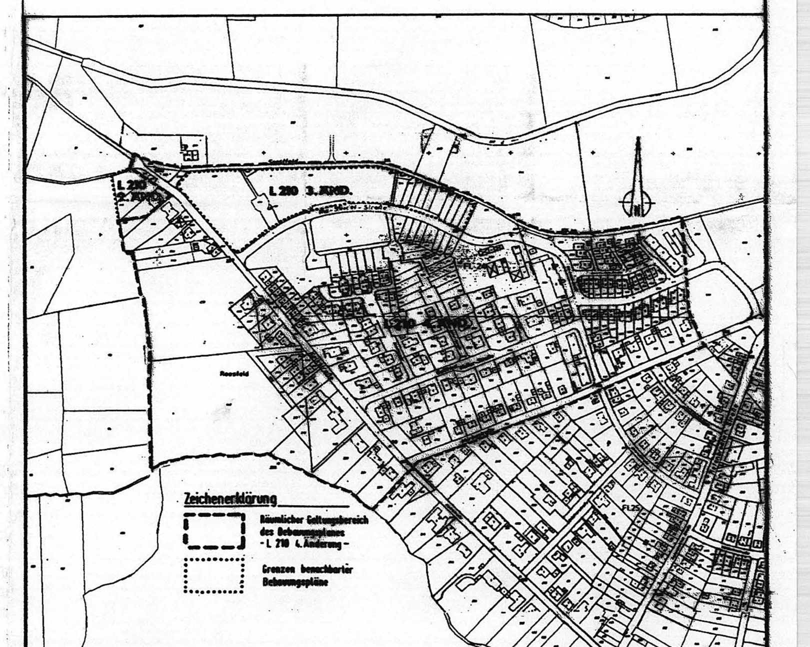
6. (L 13) **Landschaftsschutzgebiet** gemäß Landschaftsplan vom 03.07.1984

7. — — — C 62 dB(A) **Lärmschutzzone** gem. Landesentwicklungsplan IV, Zone C

8. 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.

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 Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investionserleichterungs- 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 - (BauO NRW vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000. (GV NRW S.439)



Der Bürgermeister der Stadt Ratingen
Entwurf: Planungsamt / 61.3

Ratingen, August 2000
Bearbeitet: Multhaupt / Dannhäuser

Siegel

Der Bürgermeister — Beigeordneter — Amtsleiter
gez. Diedrich — gez. Uebrick — gez. Hölzle
(Diedrich) — (Uebrick) — (Hölzle)

Die Vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte, sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand von Dezember 1998

Sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanzVO vom 18.12.90

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Vermessungs.Ass.
Siegel — gez. Hohtanz
Ratingen, den 28.08.2000 — (Hohtanz)

Aufstellung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 13.03.1999 gem. § 2(1)BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **L 210 4.Änderung** beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.04.1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Ratingen, den 18.09.2000
Der Bürgermeister
gez. Diedrich — Siegel
(Diedrich)

Anhörung

Die Anhörung nach § 3(1) BauGB ist am 13.04.1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Die Anhörung fand am 26.04.1999 statt.

Ratingen, den 18.09.2000
Der Bürgermeister
gez. Diedrich — Siegel
~~(Diedrich)~~

Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 24.10.2000 die öffentl. Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Änderung der textl. Festsetzungen) nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.11.00 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung vom 14.11.2000 bis einschließl. 15.12.2000 öffentlich ausgelegen.
Ratingen, den 17.04.2001
Der Bürgermeister
gez. Pesch — Siegel
(Diedrich) (i.V. Pesch)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach §13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf 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 Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3(3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ratingen, den
Der Bürgermeister
(Diedrich)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 03.04.2001 den Bebauungsplan **L 210 4.Änderung** gemäß § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen. V— sowie die in *Blau* eingetragenen Änderungen und Ergänzungen

Ratingen, den 17.04.2001
Der Bürgermeister
gez. Pesch — Siegel
(Diedrich) (i.V. Pesch)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3)BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des B-Planes am 10.04.01 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden der B-Plan 210 „Soestfeld" einschl.der Gestaltungssatzung u. der Bebauungsplan L 210"Soestfeld" 1. Änderung aufgehoben.
Ratingen, den 17.04.2001
Der Bürgermeister
Siegel
gez. Pesch
(Diedrich) (i.V. Pesch)

STADT RATINGEN
Planungsamt / 61.3

Bebauungsplan L 210 4.Änderung Soestfeld

Gemarkung: Lintorf	Flur: 24	Geplant: Multhaupt
0 20 40 60m	Stand: August 2000	Gezeichnet: Dannhäuser
Maßstab 1 : 1000	Geändert:	Plangrundlage: Flurkarte 12.98