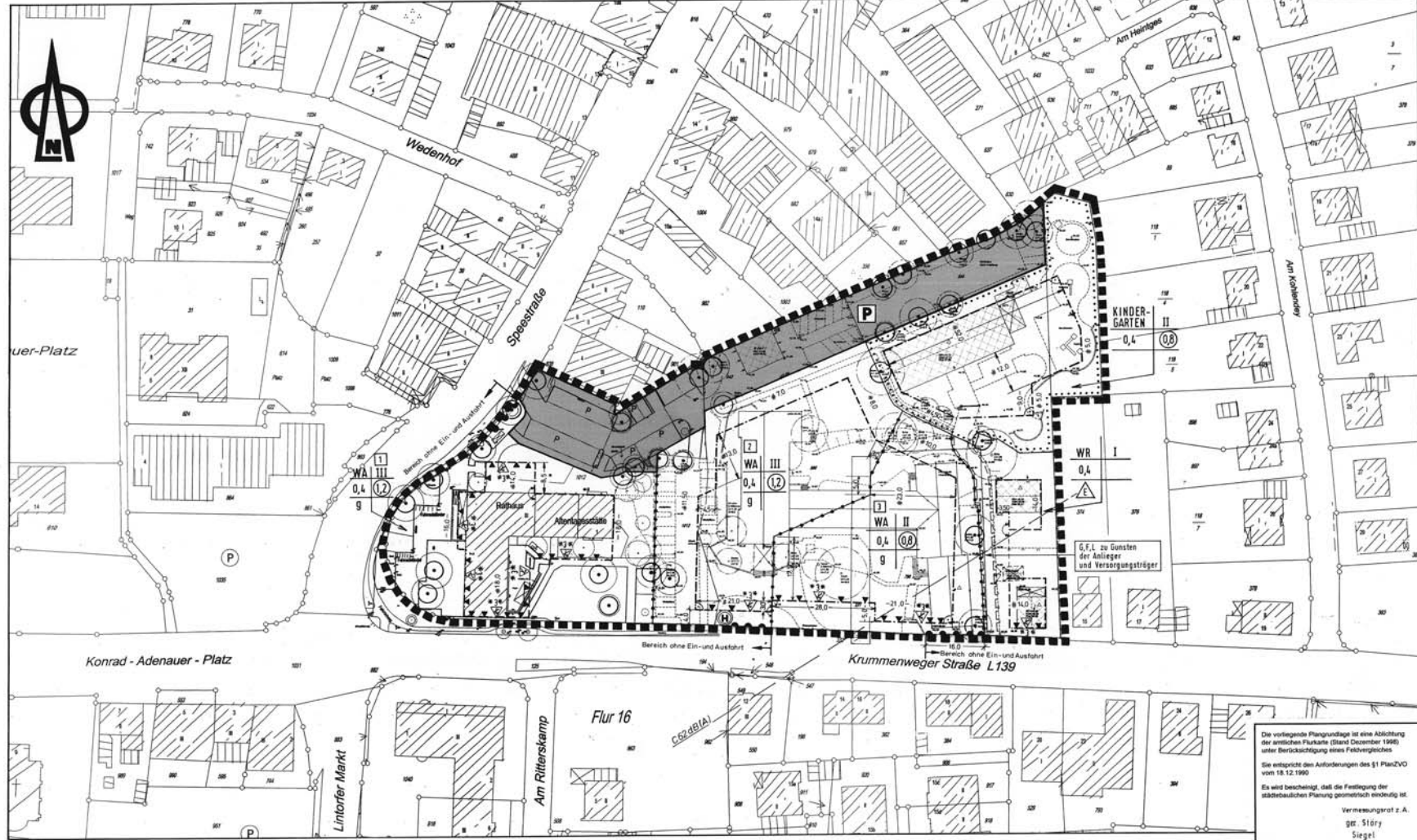




Die vorliegende Planungsgrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Pläne (Stand Dezember 1996) unter Berücksichtigung eines Freizeiteckens.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Vermessungsamt z. A.
gez. Störj
Siegel
Ratingen, Januar 2002 (Störj)

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen Entwurf: Planungsamt 61.3 Ratingen, Januar 2002 Bearbeitet: Muthaupt / Mehl Der Bürgermeister gez. Diedrich (Diedrich)	Aufstellung Der Rat der Stadt hat am 28.03.2000... Die verbindliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte am 13.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen. Der Bürgermeister gez. Diedrich Siegel Ratingen, den 11.03.2002 (Diedrich)	Bürgeranhörung Die Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauZG ist gemäß § 3 (2) BauZG beschlossen. Die Anhörung fand am 30.05.2000 statt. Der Bürgermeister gez. Diedrich Siegel Ratingen, den 11.03.2002 (Diedrich)	Auslegung Der Rat der Stadt hat am 05.03.2002... Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (3) BauZG beschlossen. Der Bürgermeister gez. Diedrich Siegel Ratingen, den 18.01.2003 (Diedrich)	Eingeschränkte Beteiligung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 05.03.2002... Der Bürgermeister (Diedrich)	Erneute Auslegung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 05.03.2002... Der Bürgermeister gez. Diedrich Siegel Ratingen, den 18.01.2003 (Diedrich)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Ratingen hat am 16.07.2002... Ratingen, den 16.07.2003 (Diedrich)	Inkrafttreten Gemäß § 10 (3) BauZG ist der Satzungsbeschluss... Ratingen, den 16.07.2003 (Diedrich)
---	---	--	---	---	--	--	--

Rechtsgrundlage

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (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 Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 56)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 05.05.2000 (GV NRW S. 439)

Zeichnerische Festsetzungen

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

WR	Reine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzung Nr.1.1 und 2)
WA	Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzung Nr.1.2 und 1.3)

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

z.B. 0,8	Geschossflächenzahl
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

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

E	nur Einzelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweisen
---	Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 und (6) BauGB)

...	Flächen für den Gemeinbedarf
-----	------------------------------

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

---	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Einrichtungen und Anlagen:

P	Öffentliche Parkfläche
---	------------------------

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

Erhaltung:

•	Bäume
---	-------

Sonstige Planzeichen

---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
---	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (z. B. § 14 (4), § 15 (3) BauNVO)

Teilgebiet Nr.:

Gebäudefront mit Angabe eines notwendigen Fensters der Schutzfunktion (Entlang der Speestraße und der Krumpenweger Straße L 139)

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 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 der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Nachfolgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA 2.3)

Nachfolgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a BauNVO

Sofern notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen- und Stellplätze sind gemäß § 21 a BauNVO nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

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

Es sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebiet maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um den Gebietscharakter zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

4.1 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 1,00 m hohen Bodenabschirmung (sachgerecht zu überdecken zur Eingliederung von Sträuchern und Bäumen II. Wuchsordnung (< 15,0 m Wuchshöhe)).

4.2 Je angefangene vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1,0 m Höhe in einem Pflanzentopf von mindestens 4 qm unverriegelter Fläche zu pflanzen.

5. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

5.1 Dachlandschaft

5.1.1 In den Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung 28 – 42 Grad.

5.1.2 Die maximale Firsthöhe in den Wohngebieten wird wie folgt festgesetzt:

Baugeteil	Firsthöhe
WA 1.2	12,80 m
WA 3	10,50 m
VR	6,50 m

Bezugspunkt ist hierbei jeweils die Höhe der Straßenmitte der Erschließungsstraße, auf der Eingangsseite des Gebäudes.

5.1.3 Die Dachausbildung wird wie folgt festgesetzt:

Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2/3 Traufentiefe zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortsgang entfernt sein.

5.2 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen im Außenbereich nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abfächer oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbauteils vorgesehen wird.

5.3 Werbeanlagen

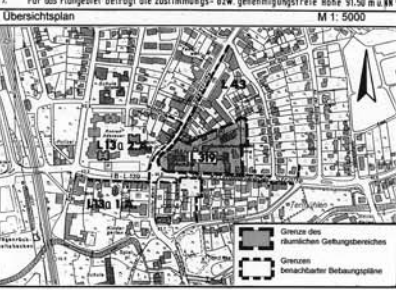
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig.
- In den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich.
- Hinweisschilder für freie Berufszweige wie z.B. Praxen, Büros, Kanzleien usw. sind nur am Ort der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig.
- Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteransatz des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

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

- Die Luftschallimmission von Außenanlagen für die Häuserfronten entlang der „Speestraße/Krummenweger Straße“ ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß (R_{res}) von 25 dB(A) erreicht wird.
- Aufgrund dessen, dass die Bebauung teilweise in bzw. unmittelbar angrenzend der Fluglärmschutzzone C 62 liegt, ist für alle weiteren Gebäudeteile mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von R_{res} 40 dB(A) erforderlich.
- Ab einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von R_{res} 25 dB(A) sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schallmindernde, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 notwendig.
- Das erforderliche Schalldämm-Maß R_{res} bei der Kombination von Außenwänden und Fenstern ist aus der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

- Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erstellung der Bauaufträge bzw. der Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geographischer Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 356), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege – Golemsstraße 4-6, 53114-Bonn, unmittelbar zu melden.
- Anl. für Bodendokumentation, Außenstelle Biersch, auf Eickhof, an der B&E, 53129 Overath.
- 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. Im diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kassenwerth und Wittenwerth der Stadtwerke Duisburg (Verordnung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988).
- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - eine Begründung,
 - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- C 62 dB(A) Lärmaktionszone gemäß Landesentwicklungsplan IV, Zone C.



STADT RATINGEN
Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

Bebauungsplan L319
"Haus Anna"
Speestraße / Krumpenweger Straße

Gemarkung: Lintorf	Flur: 16	Geplant: Muthaupt
Stand: Januar 2002	Gezeichnet: Mehl	
Maßstab 1: 500		Planungsgrundlage: Ovi Schuster / Planungs- u. Vermessungsamt