

**Katastersignaturen**

- 481 FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZPUNKT
- FLURSTÜCKSNUMMER
- ZAUN
- GRENZE VON NUTZUNGSARTEN
- BOSCHUNG
- MAUER
- 42 41 GELANDEPUNKT MIT HOHENANGABE
- EINSTIEGESCHACHT
- KABELKASTEN
- KABELSCHACHT
- LATERNE
- BAUM
- GULLY
- GASSCHIEBER
- HYDRANT UNTERIRDISCH
- ÜBERDACHUNG
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEBAUWERKE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- GESCHOSSZAHL

**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 Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 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).

**Planzeichenerklärung**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 u. 16 BauNVO
- WR REINE WOHNBEIETE
  - 0, 4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
  - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- △ EINZELHAUS
- BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSLÄCHEN
- OFFENTLICHE PARKPLATZ

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- ERHALTUNG BAUME
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE
- TEILGEBIETS-NR.

**ERGÄNZENDE PLANZEICHEN**  
gem. § 2 Abs. 2 PlanzV 90

- 35° - 48° DACHNEIGUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- # 3 0 PARALLELMASS IN M
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
- GARAGEN VORGESCHLAGENER STANDORT

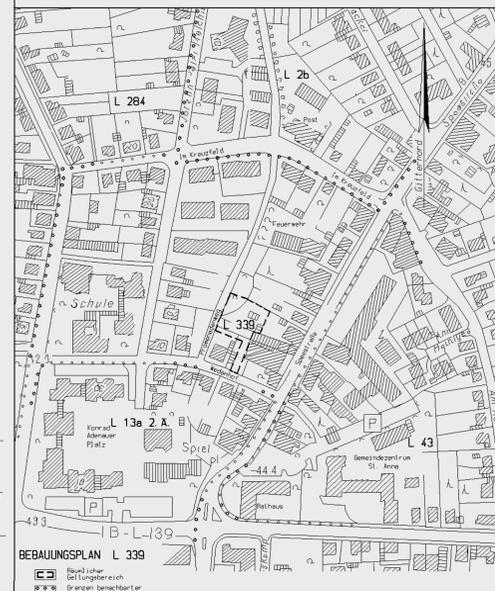
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO**  
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Dies sind:  
- Laden 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 kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**  
Es sind je Hauseinheit (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB**  
3.1 Für die befestigten Teile der Grundstücke sind Bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder anderem wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.  
3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB  
3.2.1 Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit heimischen Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.  
3.2.2 Garagen- und Carportdächer sind extensiv zu begrünen.
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**  
5.1 Dachlandschaft in dem reinen Wohngebiet  
5.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 48 Grad.  
5.1.2 Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalddächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50m zulässig.  
5.1.3 Die Dachausbildung wird wie folgt fortgesetzt:  
- Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 Traufenlänge zulässig. Sie müssen mind. 1,0m vom Ortsgang entfernt sein.  
5.1.4 Dämpfung sind so zu bemessen, daß sie eine maximale Wandhöhe von 0,60m ab überkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit OK-Sparren nicht überschreiten.  
5.1.5 Die maximale Firsthöhe darf 9,80m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungszugang auf der Eingangsseite des Gebäudes.  
5.2 Garagen  
Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.  
5.3 Mülltonnen  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schranke im Wandmaterial des Hauptkörpers vorgesehen wird.  
5.4 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB  
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, daß sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:  
Baugebiet Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) Erf. Riw, res der Außenbauteile in dB  
reines Wohngebiet III 61-65 35

**HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Zu diesem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan gehören:  
- eine Begründung,  
- ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag,  
- ein Gutachten für den Gewässerschutz.
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auf freiliegende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse (Tierische oder pflanzliche Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1990 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1999 (GV NRW S. 366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unmittelbar zu melden.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung sind Probebohrungen (70mm, max. 100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallelektroden 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.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkundung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1990).
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

**ÜBERSICHTSPLAN M. : 1:2500**



**STADT RATINGEN**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan L 339 Wedenhof / Promenadenweg**

PLANSATZUNG		
Stadtteil: Ratingen-Lintorf	Flur: 16	Bearbeitung i. A. der Erschließungsgemeinschaft Hinssen-Kroll
Gemarkung: Lintorf		
Maßstab 1 : 500	Datum: März 2001	
Anteilgeber: (Holzie)	Dezernent: (Becker)	Geändert:
Plangrundlage: Dr. Brauer • GI unv, ObVI		

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen	Aufstellung	Auslegung	Eingeschränkte Beteiligung
Ratingen, den 2001	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.09.2000 gem. § 2 Abs. 1 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans L 339 "Wedenhof / Promenadenweg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.10.2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs L 339 "Wedenhof / Promenadenweg" in dem Amtsblatt der Stadt Ratingen beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf sowie die Begründung vom 2001 bis einschließlich 2001 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 2001 anstelle einer erneuten Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern zur Stellungnahme mit Schreiben vom 2001 vorgelegt.
Der Bürgermeister (Diedrich)	Dezernent (Becker)	Anteilgeber (Holzie)	
	Ratingen, den 2001 Der Bürgermeister: (Diedrich)	Ratingen, den 2001 Der Bürgermeister: (Diedrich)	Ratingen, den 2001 Der Bürgermeister: (Diedrich)
Geometrische Eindeutigkeit	Bürgeranhörung	Erneute Auslegung	Satzungsbeschluss
Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich entstanden und hat den Stand vom 03.03.1999. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	Die aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Ratingen vom 29.03.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Anhörung der Bürger erfolgte am 24.10.2000.	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 2000 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2000 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 2000 bis einschließlich 2000 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 2000 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan L 339 "Wedenhof / Promenadenweg" mit der Entscheidungsgründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Ratingen, den 2000 Der Bürgermeister: (Diedrich)	Ratingen, den 2000 Der Bürgermeister: (Diedrich)	Ratingen, den 2000 Der Bürgermeister: (Diedrich)
Ratingen, den 2001	(Dr.-Ing. Brauer)	(Diedrich)	(Diedrich)

