

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des BauGB §§ 1 bis 11 der BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
	Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Kerngebiete (§ 7 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl z.B. 0,4
Grundflächenzahl z.B. 0,0
Zahl der Vollgeschosse z.B. III

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

Baugrenze
Einzel u. Doppelhäuser
Offene Bauweise
Geschlossene Bauweise

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

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
öffentlicher Parkplatz
Mischfläche

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung: Garten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Altlast Nr. 5985/2 gem. Altlastenkataster des Kreises Mettmann

Mit Geh-, Fahr- und Luftwegen zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b u. Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Altlast Nr. 5985/2 gem. Altlastenkataster des Kreises Mettmann

Mit Geh-, Fahr- und Luftwegen zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Gebäudefront mit Angabe des Lärmpegelbereiches (siehe Tabelle)

Firstlinie / Stellung der Hauptgebäude

FH max maximale Firsthöhe

Denkmalbereichsgrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
Ga Garagen
GS Gemeinschaftsstellplätze

Teilgeländenummer

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1993 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsenergieerfassungs- 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 NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

Textliche Festsetzungen

- Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 BauNVO**
 - Fassadengestaltung
Bei Doppelhäusern und der Bebauung im WR-Baugebiet Nr. 3 sind je Baukörper jeweils die Dach- und Außenwände material- und farblich anzuführen.
 - Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer zulässig. In WR-Gebiet Nr. 1 sind für An- u. Erweiterungsbauten Flachdächer zulässig, sofern sie begründet werden. Diese Festsetzung gilt auch für die rückwärtige Baulinie in dem Bereich der Hochstraße, 20 - 28
 - Dachgestaltung
In dem Innenbereich (WR-Gebiet Nr. 1, 2 u. 3) sind Dachschritte und Dachaufbauten nur in einer Breite von max. 3 m zulässig. In dem gesamten Plangebiet sind keine übereinanderliegenden Dachaufbauten oder Dachaufbauten, die über eine Geschossebene hinausragen, zulässig.
- Maß der baulichen Nutzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 18 (1) BauNVO**
- Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 17 (2) BauNVO**
 - In den WR-Gebieten darf für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die zulässige GRZ bis 0,9 überschritten werden.
- Überschreitung der Abstandsflächen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 und 7 BauNVO**
In dem WB - Gebiet Nr. 3 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen an den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu 6m gem. § 6 (16) BauNVO zulässig.
- Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen gemäß § 12 (4) und (6) BauNVO**
 - Garagen und Stellplätze
Garagen und oberirdische Stellplätze sind gem. § 12 (6) i.V.m. § 14 (1) BauNVO in den WR-Gebieten hinter den rückwärtigen Baugrenzen zulässig.
 - Tiefgaragen
In den WR-Gebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Tiefgaragen sind dabei gemäß § 12 (4) BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche gewachsenen Boden zu errichten.
- Einschränkung von allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in besonderen Wohngebieten und Mischgebieten gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO**
 - Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten
In den besonderen Wohngebieten u. Mischgebieten sind die gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
 - Tankstellen
In den besonderen Wohngebieten sind die gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Tankstellen unzulässig.
 - Vergnügungsstätten in Mischgebieten
Die gemäß § 2 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind die gem. § 6 (3) BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind unzulässig.
- Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein unzulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Kerngebieten (MK-Gebieten)**
 - Vergnügungsstätten
Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnbeteiligung dienen, sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO in den Kerngebieten als Ausnahme zulässig.
Diskotheken und sonstige Tanzlokale können gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter richtet, sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig.
Die o.g. als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten dürfen gemäß § 1 (7) BauNVO ausschließlich in Betriebsräumen untergebracht werden, die sich unterhalb des 1. Obergeschosses befinden.
Sonsige nicht aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigentümern der näheren Umgebung erhalten bleibt.
 - Wohnungen
Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen in den Kerngebieten ab dem 1. OG allgemein zulässig.
- Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauNVO**
 - Materialien und Farbgebung
Werbeanlagen mit folgenden RAL - Nr. (RAL-Nr. 1016, 1018, 1021, 1023, 2000-2011, 3000-3002 u. 3020) sind unzulässig.
 - Ort und Anzahl der Werbeanlagen
An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich. Eine Ausnahme hierzu bilden Gebäude mit überbreiten Fassadenfronten von mindestens 15 m. Ausnahmsweise sind Hinweisschilder für freie Berufe wie Praxen, Büros, Kanzleien usw., die sich in Passagen befinden, im Passagenbereich zulässig.
Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteröffnungen des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
 - Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB
Von den zwingenden Vorschriften dieser Festsetzungen für die Gestaltung von Werbeanlagen können Ausnahmen erteilt werden wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beachtlichen Höhe führen würde und die Abwägung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Freiflächengestaltung
Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelte Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasen- oder Gitterplatten- o. wasserdurchlässigen Pflastermaterialien auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.
Für die Befestigung der Verkehrsflächen sind Pflasterbeläge zu verwenden.
Tiefgaragen sind oberhalb der Geländeoberfläche mit gewachsenem Boden zu errichten.
 - Vorgärten, Einfriedungen
Im Vorgartenbereich sind nur Hecken- oder Einfriedungen zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
 - Im WB - Gebiet Nr. 1 sind auf einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern 3 heimische Laubbäume anzupflanzen
- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG**
Die im Landschaftspflegereichen Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zuordnung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf deren Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG.

11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Die Luftschallimmission von Außenanlagen der Außenluft (Wohnräume mit Ausnahme der Küchen, Bäder und Hauswirtschaftsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass innerhalb des Plangebietes folgende Schallimmissionsrichtwerte erreicht werden:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB (A)	Erf. R' w, res des Außenbauteils in dB (A)
Innenbereich Hochstraße	II	56 - 60	30
Straßenrandbebauung Hochstraße / Graf-Adolf-Straße	III	61 - 65	35
Straßenrandbebauung Wäldchen / Bahnstraße	IV	66 - 70	40
Straßenrandbebauung Wäldchen / Bahnstraße	V	71 - 75	45

Die o.g. Werte beziehen sich auf die der Lärmquelle zugewandten Gebäudesseite. Gem. der DIN 4109 ist der Lärmpegel an der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite bei einer offenen Bauweise um 5 dB(A) verringert. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind im Plan zeichnerisch festgelegt.
Für zum Schließen geeignete Räume und Kleinzimmer mit einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenlärm nach DIN 4109 von R' w, res. 2.40dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.
Die Rollädenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

12 Nachrichtliche Übernahmen:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgewinnungsverordnung Ratingen sind anzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Die Festlegungen der neuen SG-VVO vom 23. Januar 2003 sind zu beachten.

12.1 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) "Denkmalbereich - Graf-Adolf-Straße"
- Baudenkmal Graf-Adolf-Straße Nr. 5 gemäß Denkmalliste Denkmalliste der Stadt Ratingen Nr. A 102
Baudenkmal gemäß Denkmalliste der Stadt Ratingen Nr. A 141 "Mauer Oberdorf"
- Posttrichfunktrecken mit 200 Schutzstreifen

Hinweise:

- Neubauten u. Veränderungen an der Gebäudehülle innerhalb des Denkmalsbereiches unterliegen den speziellen Vorschriften des DSHG NW und bedürfen einer zusätzlichen Erlaubnis gem. § 9 (1) ab DSHG NW.
- Die Beseitigung, Veränderung, die Verbringung an einen anderen Ort oder die Nutzungsänderung von Baudenkmalen bedarf - auch bei einer Freistellung - einer gesonderten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
- Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen bzw. innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalschutzverordnung bedarf einer gesonderten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen bzw. des Denkmalsbereiches beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen an Baudenkmalen (gem. § 86 (1) Nr. 2 BauNVO) bzw. in deren unmittelbarer Umgebung und im Denkmalsbereich unterliegen den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW und bedürfen zusätzlich einer Erlaubnis gem. § 9 (1a) bzw. (1b) DSHG NW.
- Ver- und Entsorgungsleitungen der einzelnen Gebäude sollen möglichst in Bereichen von Straßen, Wegen und Zugängen folgen, um Beeinträchtigungen der später bestehenden Vegetationsflächen (insbesondere Baumschneise) bei evtl. anfallenden Reparatur- und Änderungsmaßnahmen auszuschließen.
- Tiefbauarbeiten in dem Bereich des geschützten Bodenkennzeichens bedürfen ebenfalls einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung, Sondier- oder Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nylonmaterialien zu versetzen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferngesteuerten Sonde. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenem Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfbetriebsleiter zu benachrichtigen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und dem Bauamt sind die anderen Leistungsträger mit zu beteiligen, da das Begrenzen und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Die Niederschlagswasserabklärung - und -behandlung ist gem. § 51a des LVG umzusetzen. Diese gilt für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Anschluss dieser Grundstücke an das vorhandene Mischsystem kann nur erfolgen wenn gem. § 51a Abs. 3) LVG der Nachweis über die Unverhältnismäßigkeit des technischen und wirtschaftlichen Aufwandes vorliegt wird. Für die Verwirklichung bzw. Dinechtigkeit des Niederschlagswassers ist gem. § 23 WHG eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Ratingen, den 13.03.2003
Entwurf: Planungsamt 61.3
Bearbeitet: Hillenrath - Bellenky
Der Bürgermeister Beigeordnete Amtsbekler
gez. Birkenkamp gez. Ulf-R. Netzef gez. Hölde (Birkenkamp) (Dr. Ulf-R. Netzef) (Hölde)

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am ... 10.2001 ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans M 337 beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... 15.11.2001.

Der Rat der Stadt hat am 05.07.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 29.07.2005 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung vom 15.08.2005 bis einschließlich 16.09.2005 öffentlich ausliegen.
Ratingen, den 20.03.2006 Der Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde den beteiligten Bürgern und weiteren Trägern mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme vorgelegt.
Ratingen, den ... Der Bürgermeister

Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung nach § 9 (1) BauGB ist am ... 17.10.2002 ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Die Anhörung fand am ... 14.11.2002 ... statt.
Ratingen, den 08.08.2005 Der Bürgermeister

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (3) BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am ... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.
Ratingen, den ... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

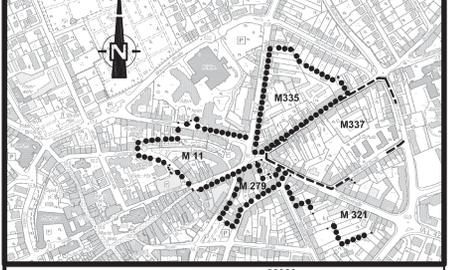
Der Rat der Stadt Ratingen hat am ... den Bebauungsplan M 337 gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. "Inwieweitlich der in 'BLAU' eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
Ratingen, den 26.08.2006 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans am 22.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister

Ratingen, den 26.06.2006 Der Bürgermeister
gez. Birkenkamp (Birkenkamp)

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung/ 61.12

BEBAUUNGSPLAN M337
Hochstraße / Graf - Adolf - Straße

Gemarkung: Ratingen Flur: 24 Geplant: Hillenrath-Bellenky
Stand: Februar 2005 Gezeichnet: Dannhäuser

Maßstab: 1: 500
0 20 40 60 m

Copyright Ratingen
16.06.06 10:08