

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- 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 NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615) in Kraft getreten am 28.12.2006.

Zeichnerische Festsetzungen

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

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH 90 = über Gelände Höhe baulicher Anlagen

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen (§9 Abs1 Nr.5 u. Abs. 6 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung : sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
KINDERTAGESSTÄTTE

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

Schutzstreifen # 4.0 unterirdische Leitung
Schutzstreifen # 4.0

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

Einfahrt, Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

- Dachform**
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Flachdächer sind nur mit einer Extensivbegrünung zulässig.

- Dacheindeckung**
Bei Gebäudekomplexen ist je Baukörper dasselbe Material in Form und Farbe zu verwenden.

- Firsthöhe**
Die maximale Firsthöhe im Plangebiet beträgt 9,00 m, gemessen ab Geländehöhe in der Mitte des Baufensters

- Einfriedungen**
Als Einfriedung im Plangebiet sind Heckeneinfriedungen sowie Busch- und Baumpflanzungen in Kombination mit Metallgitterzäunen oder ähnl. transparenten Bauweisen zulässig.

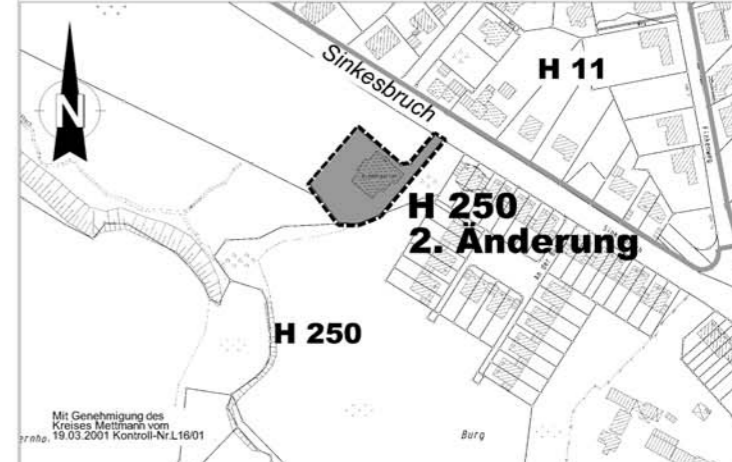
- 2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB**
Vorhandene Bäume müssen im Plangebiet erhalten werden und sind bei Beseitigung durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Für die befestigten Grundstücksteile außerhalb der überbaubaren Fläche sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig. Stellplätze, Zufahrten - und Wege sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs.6 BauGB

- Zu diesem Bebauungsplan gehören :**
 - eine Begründung
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit**, gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein- Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG9 vom 11.03.1980), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, unmittelbar zu melden.
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70- 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. 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. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG unterhalb des An- bzw. Abflugsektors 23 der Start- und Landebahnen und damit im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die Zustimmungsfrei Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen- wie Kräne etc. beträgt 136 m ü.N.N.. Da diese Höhe bereits durch vorhandene Bebauung überschritten wird, bedarf es für das Baugenehmigungsverfahren einer besonderen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2500



Der Bürgermeister der Stadt Ratingen Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung Bauordnung / 61.12 Ratingen, September 2007 Bearbeitet: Krägeloh / Weger Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter SIEGEL gez. Birkenkamp gez. Dr.Ulf-R.Netzel gez. Hölzle (Birkenkamp) (Dr. Ulf- R.Netzel) (Hölzle)	Geometrische Eindeutigkeit Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte, sowie eines Feldvergleiches und hat den Stand von September 2007. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990. Ratingen, den 11.10.2007 städt. Obervermessungsrat SIEGEL gez. Störy (Störy)	Aufstellung Der Rat der Stadt hat am2007 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes H 250, 2.Änderung beschlossen. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Beteiligung der Öffentlichkeit Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB ist am2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Die Anhörung fand am 2007 statt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Auslegung Der Rat der Stadt hat am 13.11.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes H 250, 2.Änd. nach §13a i.V. mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.11.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung, vom 03.12.2007 bis einschließlich 11.01.2008 öffentlich ausgelegt. Ratingen, den 11.02.2008 SIEGEL Der Bürgermeister gez. Birkenkamp (Birkenkamp)
Eingeschränkte Beteiligung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Erneute Auslegung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ratingen, den Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Satzungsbeschluß Der Rat der Stadt Ratingen hat am 22.04.2008 den Bebauungsplan H 250, 2.Änd. gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 07.05.2008 SIEGEL Der Bürgermeister gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	Inkrafttreten Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes H250,2.Änd. mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 28.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 07.05.2008 SIEGEL Der Bürgermeister gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	

STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung / 61.12

Bebauungsplan H 250, 2. Änderung " Kindertagesstätte - Sinkesbruch "

Gemarkung: Hösel	Flur: 2	Geplant: Krägeloh
Maßstab: 1: 250 0 5 10 15 m		Stand: September 2007
Copy: © Stadt Ratingen 09/07	Gezeichnet: Weger	
Plangrundlage:		