



Teilgebiet	Art der Bau- Nutzung	Zahl der Vollgesch. Etagen	Festsetzungen Bauweise GRZ GRZ max. Flächenn. LM
1	WR	II	ED 0,4 0,8 9,0
2	WR	II	E 0,4 0,8 9,0
3	WR	II	E 0,2 0,4 9,0
4	WR	I	ED 0,3 8,5
5,6,7,12	WR	I	E 0,3 8,5
8	WR	I	E 0,3 9,3
9,10	WA	I	o 0,4 0,8 12,5
11	II	I	o 0,4 8,5

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.08.2004 (BGBl. S. 1359) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 56).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 298), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 des BauGB §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 15 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Geschossflächenzahl
 - 2.2. Grundflächenzahl
 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse
 - 2.4. Höhe baulicher Anlagen

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 3.1.3. Offene Bauweise
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.4. nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)
 - 4.1.3. Flächen für Gemeinbedarf

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfläche
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4 BauGB)
 - 12.2. Flächen für Wald

- 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)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Befestigung u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) u. Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Gebäudefront mit Angabe des Lärmpegelbereiches (siehe Tabelle)
- Frontlinie / Stellung der Hauptgebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen

7.5 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen aus Mauern und geschlossenen Zäunen unzulässig.
Zulässig sind:
1) Einfriedungen in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen, (s. T.F.Nr. 5)
2) Berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken.
3) Im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Planstraße und im Bereich des geplanten Kindergartens ist ausnahmsweise die Errichtung einer berankten geschlossenen Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Die Berankung soll durch selbstklimmende Pflanzen oder mit Rankhilfen stattfinden.
In den Vorgärten (straßenseitige Freifläche, die zwischen der Erschließungsstraße und der parallelen Baugrenze liegt) ist eine Höhe der Hecken bis 1,00 m in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Mischverkehrsfläche einzuhalten.
Bei den Hausgärten, (Hauptaufenthaltszone im Freien) sind freiwachsende und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Bei Grundstücken, die an zwei Seiten von einer öffentlichen Verkehrsfläche umschlossen sind, zählt die Seite mit der Haupteinfriedung als Vorgartenbereich, während die Seite ohne oder mit einer Nebeneinfriedung als Hausgarten anzusehen ist und somit die Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m an der Grenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

Textliche Festsetzungen zum B – Plan H 251

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

- Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 8)
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Allgemeine Wohngebiete (WA 9 und WA 10)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zum Teil unzulässig. Dies bezieht sich auf:
Tankstellen

- Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Plangebiet sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Blatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß $d_{f,w}$ von 35 dB(A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht. Wenn ein höherer Lärmpegelbereich im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens an der mit der Signatur $d_{f,w}$ gekennzeichneten Baugrenze folgendes Schalldämmmaß erreicht wird:

Mafgeblicher Außenlärmpegel	Gebietstyp	Erf. R _{w, res. des Außenraums}	Lärmpegelbereich
71 – 75 dB (A)	WA	45 dB	V
66 – 70 dB (A)	WA / WR	40 dB	IV
61 – 65 dB (A)	WA / WR	35 dB	III

Für zum Schlafen geeignete Räume ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R_{w, res} >= 40 dB (A) sind schalldämmende, eventuell fensternunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit Hecken aus der Artenliste des LBP mit einem Laubholzanteil von mehr als 70 % zu bepflanzen.
Auf jedem Baugrundstück sind zwei Laubbaumhöchstämme STU mind. 20 cm, heimischer Art fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung des grünen Gebietscharakters ist davon ein Laubbaum im Vorgarten zum Straßenraum zu pflanzen.

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Vorhandene Laubbäume, Feldgehölze und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WR- und WA-Gebiete müssen erhalten und bei Beseitigung durch Neupflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ersetzt werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (Bau O NRW)

- Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 – 8
7.1.1. Es sind nur geneigte Dächer für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° – 45°.
7.1.2. In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt: Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Gebelwand entfernt sein.

- Dachlandschaft in den Wohngebieten WA 9 und 10
In den vorgenannten Teilgebieten sind für die Hauptbaukörper sowohl geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig als auch Flachdächer. Flachdächer sind zu begrünen oder alternativ mit Elementen der aktiven Solarenergienutzung zu versehen. Bei einem geneigten Dach in den Teilgebieten 9 und 10 ist die Haupt- und Nebeneinfriedung festgesetzt.
7.2.1. Die Dachausbildung für die Teilgebiete 9 und 10 wird entsprechend dem Punkt 7.1.2 der Teilgebiete 1 bis 8 festgesetzt.
7.2.2. Die zulässige maximale Firsthöhe FH_{max} beträgt in den Wohngebieten:
WR 1 bis WR 3 9,00 m
WR 8 9,30 m
WR 4 bis WR 7 sowie dem Teilgebiet 11, der Fläche für Gemeinbedarf u. WR 12 8,50 m
WA 9 und WA 10 12,50 m

- Garagen
Die Außenwand- und Dachmaterialien von Garagen sollen denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe entsprechen. Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° sind extensiv zu begrünen. Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, aus Fuß- und Radwege, auf einer Breite von 0,50 m einzuzugrinnen.

- Mülltonnen
Die Mülltonnen dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Gitter abgeschirmt werden. Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

7.5 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen aus Mauern und geschlossenen Zäunen unzulässig.
Zulässig sind:
1) Einfriedungen in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen, (s. T.F.Nr. 5)
2) Berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken.
3) Im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Planstraße und im Bereich des geplanten Kindergartens ist ausnahmsweise die Errichtung einer berankten geschlossenen Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Die Berankung soll durch selbstklimmende Pflanzen oder mit Rankhilfen stattfinden.
In den Vorgärten (straßenseitige Freifläche, die zwischen der Erschließungsstraße und der parallelen Baugrenze liegt) ist eine Höhe der Hecken bis 1,00 m in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Mischverkehrsfläche einzuhalten.
Bei den Hausgärten, (Hauptaufenthaltszone im Freien) sind freiwachsende und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Bei Grundstücken, die an zwei Seiten von einer öffentlichen Verkehrsfläche umschlossen sind, zählt die Seite mit der Haupteinfriedung als Vorgartenbereich, während die Seite ohne oder mit einer Nebeneinfriedung als Hausgarten anzusehen ist und somit die Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m an der Grenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

7.6 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind an Gebäuden nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. die Oberkante der Attika nicht überragen.

8.0 Abgrabungen

Abgrabungen sind wegen des hohen Grundwasserstandes gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 LWOG sowie § 1a WHG zulässig. Die Nutzung der Untergeschosse erfolgt als Kellergeschosse, das in einer weißen Wanne ohne Anordnung von Drainagen errichtet werden muß.

9.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört:
eine Begründung
ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NW vom 11.03.1980 GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 GV NW S. 366), dem Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Abteil. Brauwerler, Postfach 2140, 50250 Pulheim unmittelbar zu melden.

- Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen – wie Kräne etc. beträgt 136 m ü. N.N.
Das Plangebiet liegt innerhalb des An- bzw. Abflugsektors 23 L der Start- und Landebahnen des o.a. Verkehrsflughafens, ca. 10500 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt, d. h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.

- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. 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.

- Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen. Zuvor sind die Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

- Bei den Teilen der geplanten Bebauung, die weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 der LBO NRW zu beachten.

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung / 61.12
Ratingen, ... Oktober 2007
Bearbeitet: Krägeloh / Dannhäuser

Der Bürgermeister: Siegel, Amtsbilder
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) gez. Dr. Ulf-R. Netzer (Netzer) gez. Hölke (Hölke) gez. Ulf-R. Netzer (Netzer) (Hölke)

Vereinfachtes Verfahren
Gemäß § 13 BauGB wurde in der ZfB vom 26.10.2007 bis 18.11.2007 über öffentliche und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Ratingen, den 07.05.2008
Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Ratingen hat am 22.04.2008 den Bebauungsplan H 251, 1. vereinfachte Änderung gemäß § 19 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Ratingen, den 07.05.2008
Der Bürgermeister: Siegel

Inkrafttreten
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsprache des Bebauungsplanes H251, 1. vereinfachte Änderung mit Begründung, 28.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den 07.07.2008
Der Bürgermeister: Siegel

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5000



STADT RATINGEN
AMT FÜR STADTPLANUNG, VERMESSUNG UND BAUORDNUNG 61.12

Bebauungsplan H251
1. Vereinfachte Änderung
"Bahnhofstraße / Kieselei"

Gemarkung: Hösel Flur: 2 Geplant: Krägeloh
Stand: Oktober 2007 Gezeichnet: Dannhäuser

Maßstab: 1: 5000 Plangrundlage: Abteilung Vermessung