



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 Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes (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 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615) in Kraft getreten am 28.12.2006.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1 Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Nr. 7 BauGB)
 - Dachneigung
 - Teilgebietsnummer
 - geplanter Richtstrahl

Textliche Festsetzungen

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 2 Ziffer 1 BauNVO
 - Reine Wohngebiete (WR 1 - WR 4)
 - Die gemäß § 3 Abs. 2 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 keine Betriebe des Betriebszweigsverwerbes.
 - 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 Absatz 1 BauGB
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
 - Dachlandschaft in dem Wohngebiet
 - 1 In den Reinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung:
 - 44 bis 48 Grad in dem Teilgebiet WR 1 - WR 3,
 - 28 bis 32 Grad in dem Teilgebiet WR 4.
 - 2 Die Dachneigung ist mit altfarbenen oder grauschwarzen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
 - 3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
 - Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen
 - Dachschritte und Dachaufbauten sind nur in den Teilgebieten WR 1 - WR 3 zulässig
 - Fenster- und Dachantennen sowie Satellitenschüsseln sind zur Straßenseite unzulässig.
 - 4 Drempele sind nur in den Teilgebieten WR 1 - WR 3 zulässig. Die Höhe ist so zu bemessen, dass dieser eine maximale Windhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schutzpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren nicht überschreitet.
 - Mülltonnen
 - Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz vorgesehen wird.
 - Einfriedungen
 - 3.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke sowie einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m eingefriedet werden.
 - 3.2 Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen, beginnend an der Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,20 m in Form von Holz- und Drahtzäunen oder Hecken zulässig.
 - 3.3 In dem Einriedungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke) sind sich behindernde Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 0,50 m zulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB
 - Die Luftschallminderung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgendes Schallschutzniveau aufweisen:

Baugeteil	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)
WR 1 - WR 4	III	61 - 65	35

 - Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sind schallschützende, evtl. fensteranliegende, Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung Bauordnung / 61.1	Geometrische Eindeutigkeit Die vorliegende Planungsfläche ist eine Ablichtung der antiken Pläne (Stand: 10/2006) Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanuV vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist. Ratingen, den 11.10.2007 Städt. Obervermessungsamt
Ratingen, den 27.08.2007 Bearbeiter: Mülthaupt / Dannhäuser SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp)	gez. Höfke Anbieter (Höfke)

Auslegung Der Rat der Stadt hat am 13.11.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils nach § 13 (2) Ziffer 2 BauG LV in § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach erfolgter Bekanntmachung am 19.11.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung Stellungnahmen vom 03.12.2007 bis einschließlich 11.01.2008 öffentlich ausliegen. Ratingen, den 15.01.2008 Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Eingeschränkte Beteiligung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 13.11.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils nach § 13 BauGB beschlossen. Der gebundene Planungsausschuss hat gebundene Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der gebundene Planungsausschuss hat gebundene Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der gebundene Planungsausschuss hat gebundene Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Ratingen, den 15.01.2008 Der Bürgermeister (Birkenkamp)
---	---

Erneute Auslegung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 13.11.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils nach § 13 (2) Ziffer 2 BauG LV in § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach erfolgter Bekanntmachung am 19.11.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung Stellungnahmen vom 03.12.2007 bis einschließlich 11.01.2008 öffentlich ausliegen. Ratingen, den 15.01.2008 Der Bürgermeister (Birkenkamp)	Satzungsbeschluß Der Rat der Stadt Ratingen hat am 22.04.2008 den Bebauungsplan HM6, 7.Änd. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 07.05.2008 Der Bürgermeister (Birkenkamp)
---	---

Inkrafttreten Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluß, sowie die Möglichkeit der Einsprache des Bebauungsplanes HM6, 7.Änd. mit der Begründung der am 28.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 07.05.2008 Der Bürgermeister (Birkenkamp)	SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp)
--	--

- ### Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erstellung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **aufstehende Bodenründe und -befunde** oder Zeugnisse hinsichtlich der geologischen Lebens- und geotektonischen Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als urkundl. Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
 - Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung, Sondierungen, Probebohrungen 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. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Borplan zur Verfügung zu stellen.
 - Die Wohngebiete WR 1 bis WR 4 sind durch Lärmimmissionen und Gerüche, die von dem **Kläranlage** ausgehen, vorbelastet.
 - Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
 - eine Begründung.



STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung / 61.12

Bebauungsplan HM6, 7.Änd. "Herder Straße"

Gemarkung: Homberg Meiersberg	Flur: 3 Flur: 5	Geplant: Mülthaupt
Maßstab: 1:1000	Stand: August 2007	Gezeichnet: Dannhäuser
Copy: © Stadt Ratingen	Plangrundlage: Amt 61.2	Stand 06.07