



**Der Bürgermeister der Stadt Ratingen**  
**Entwurf: Planungsamt 61.3**  
Ratingen, den 03.12.2002  
Bereit: Krägeloh/Mehl  
Der Bürgermeister: Beigeordneter Amtsleiter  
**SIEGEL**  
gez. Diedrich (Diedrich)    gez. Dr. Ulf R. Netzel (Dr. Ulf R. Netzel)    gez. Hölke (Hölke)

**Auslegung**  
Der Rat der Stadt hat am ...24.02.2003... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Nach örtlicher Bekanntmachung am ...12.03.2003... im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom ...07.04.2003... bis einschließlich ...16.05.2003... öffentlich ausgelegt.  
Ratingen, den 10.07.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    gez. Diedrich (Diedrich)

**Geometrische Eindeutigkeit**  
Die vorliegende Plangrundlage wurde erstellt durch das Vermessungsamt der Stadt Ratingen (Oktober 2002). Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.  
Ratingen, den 01.07.2003    Stadtvermessungsamt  
**SIEGEL**    gez. Sörj (Sörj)

**Eingeschränkte Beteiligung**  
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ...24.02.2003... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Nach örtlicher Bekanntmachung am ...12.03.2003... im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom ...07.04.2003... bis einschließlich ...16.05.2003... öffentlich ausgelegt.  
Ratingen, den 10.07.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    gez. Diedrich (Diedrich)

**Aufstellung**  
Der Rat der Stadt hat am ...24.02.2003... gemäß § 1 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...24.02.2003...  
Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    (Diedrich)

**Erneute Auslegung**  
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am ...24.02.2003... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Nach örtlicher Bekanntmachung am ...12.03.2003... im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom ...07.04.2003... bis einschließlich ...16.05.2003... öffentlich ausgelegt.  
Ratingen, den 10.07.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    (Diedrich)

**Bürgeranhörung**  
Die Bürgeranhörung nach § 1 (1) BauGB ist am ...24.02.2003... im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
Die Anhörung fand am ...24.02.2003... statt.  
Ratingen, den 10.07.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    (Diedrich)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Ratingen hat am ...14.11.2003... den Bebauungsplan H 307 gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Vorschlag der in der Satzung eingetragenen Änderungen und Ergänzungen  
Ratingen, den 14.11.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    gez. Diedrich (Diedrich)

**Vereinfachte Änderung**  
Gemäß § 13 BauGB wurde der Entwurf vom ...24.02.2003... bis ...14.11.2003... der Öffentlichkeit zur Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer, sowie der berührten Träger öffentlicher Belange durchgelegt.  
Ratingen, den 14.11.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    (Diedrich)

**Inkrafttreten**  
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans am ...03.11.2003... im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.  
Ratingen, den 14.11.2003    Der Bürgermeister  
**SIEGEL**    gez. Diedrich (Diedrich)

**Planzeichen für Bauleitpläne**  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

**WA** 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

**1.0** 2.1. Geschosflächenzahl  
**0,4** 2.5. Grundflächenzahl

**I - III** 2.2. Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**III** zwingend

**FH max** 2.8. Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe

**3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

**g** 3.2. Geschlossene Bauweise  
**3.5** Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

**0.1** 6.1. Straßenverkehrsfläche

**0.2** 6.2. Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen, besonders Zweckbestimmung

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauNVO)

**15** Zweckbestimmung: Recycling

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauNVO)

**15** Anpflanzen: Bäume (empfohlener Standort)

**15** Erhaltung: Bäume

**15. Sonstige Planzeichen**

**15.3** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO, § 24 BauGB)

**St** Stellplätze  
**Gg** Garagen

**15.12** Umgrenzung der für baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO, § 24 BauGB)

**15.13** Fläche, die vor einer Bebauung bei der Baugrunduntersuchung auf Altlasten zu untersuchen ist. Dabei ist nachzuweisen, daß der Boden, die Bodenluft und das Grundwasser schadstofffrei ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO, § 24 BauGB)

**Lärmschutzklassen**

**15.14** Gebäudefront mit Angabe des Lärmpegelbereichs. Die zugehörige Schallschutzklasse der erforderlichen Fenster ist der Tabelle unter Punkt 7.1 der lexikalischen Festsetzungen zu entnehmen.

**15.15** Gebäudefront mit Angabe des Lärmpegelbereichs im Erdgeschoss.

**P** Parkplätze

**15.13** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO, § 24 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).

- Gefallenbauweise und
- Tankstellen.

**2. Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen mit Nachtverkehr (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig.

**3. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Die Oberkanten der Tiefgaragen dürfen nicht über die jeweilige Geländeoberfläche der Straßen und Hofflächen hinausgehen. Die Tiefgaragen sind außerhalb der Überbauung mit Oberboden abzudecken. Die Mindestschichthöhe für Oberboden beträgt 20 cm.

**4. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, BauNVO NW**

**4.1 Dachlandschaft im allgemeinen Wohngebiet**

4.1.1 Die zulässige maximale Firsthöhe FH max beträgt im Plangebiet entsprechend der Festsetzung im Baufaktor 10,50 m bis 12,50 m. In den beiden südlichen Baufaktoren beträgt sie: 12,50 m bei zwei Vollgeschossen 12,40 m bei zwei Vollgeschossen 10,50 m

**4.1.2 Dachform und -neigung**

Es sind sowohl geneigte als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°. Flachdächer sind zu begrünen oder alternativ mit Elementen der aktiven Sonnenenergienutzung zu versehen. Tonnenn- oder ähnlich geneigte Runddächer sind unzulässig.

4.1.3 In dem Wohngebiet wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt: Dachanschnitt und Dachaufbauten wie Giebeln, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufentiefe zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Gebäudemitte entfernt sein.

**4.2 Einfriedungen**

Als Einfriedung zu Nachbarparzellen sind nur begrünte Zäune aus Holzpfählen oder ähnlich festem Material oder Hecken mit heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Einfriedungen, die aus Lärmschutzgründen mit einer Lärmschutzwand versehen werden müssen und die Abstützung der Tiefgarageneinfahrt. Zur Heiligenhauser Straße sind keine Einfriedungen zugelassen.

**4.3 Werbeanlagen**

4.3.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen, die auf dort ansässige Geschäfte oder Praxen hinweisen nur an den Fassaden der Gebäude zulässig.

4.3.2 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgestaltung und technischen Ausführung in die Gesamtsituation der Gebäude einfügen. An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. die Oberkante der Attika nicht überragen.

**4.4 Carports**

Carports sind mit Kletterpflanzen aus heimischen Gehölzen zu begrünen. Sie können konstruktiv mit der Lärmschutzwand verbunden werden.

**5.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO**

5.1 Im Plangebiet können im Einzelfall von der festgesetzten maximalen Firsthöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauten und Anlagen der Bautechnik (z.B. Antennen, Aufzüge- und Klimaanlagen) zugelassen werden.

5.2 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,8 für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zugelassen.

**6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

6.1 Im Plangebiet sind für den Anbau von Bäumen und Sträuchern Flächen zu reservieren, die sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgestaltung und technischen Ausführung in die Gesamtsituation der Gebäude einfügen. An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. die Oberkante der Attika nicht überragen.

6.2 In Bereichen öffentlicher Parkplätze und privater Stellplätze sind je angefangene 10 Park- bzw. Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

6.3 Der Landschaftsplanologische Fachbeitrag ist mit seinem Maßnahmenplan Bestandteil des Bebauungsplans.

**7.0 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

7.1 Die Luftschallschirmung von Außenbauten der Außenbauteile Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß von 25 dB (A) erreicht. Die Luftschallschirmung von Außenbauten ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens an der mit der Signatur gekennzeichneten Baugrenze folgendes Schalldämmmaß erreicht wird: \*Wohnen und Schlafen aufweist, wenn nicht ein höherer Lärmpegelbereich festgesetzt ist.

| Umfeldgeblicher Außenlärmpiegel | Gebiet | Erf. R <sub>w,rosa</sub> des Außenbauteils | Lärmpegelbereich | Schallschutzklasse der Fenster |
|---------------------------------|--------|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 76-80 dB(A)                     | WA     | 55 dB                                      | VI               | 5                              |
| 71-75 dB(A)                     | WA     | 45 dB                                      | V                | 4                              |
| 66-70 dB(A)                     | WA     | 40 dB                                      | IV               | 3                              |
| 61-65 dB(A)                     | WA     | 35 dB                                      | III              | 2                              |

Für zum Schlafen geeignete Räume ab einem raumtutorischen Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R<sub>w,rosa</sub> = 40 dB(A) sind schallschützende, eventuelle raumtutorische Lärmschutzmaßnahmen gemäß VDI 2719 einzubauen. >35 dB(A)

Für die Gebäudefassaden des neuen SB- und Marktgebüdes wird festgesetzt, dass zu öffentlicher Fenster zu schützenden Wohnnutzungen ausgebaut werden. Wohnnutzungen des an der Heiligenhauser Straße geplanten medizinischen Zentrums sind ausschließlich im Stufen- bzw. Dachgeschoss zulässig.

**7.2 Die Entlüftung der Tiefgaragen muß oberhalb der Dächer der darüberliegenden Bebauung erfolgen.**

**8.0 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen. Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen und der für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig.

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).
- 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 Immissionsschutzgesetzes und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 366).
- 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 am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

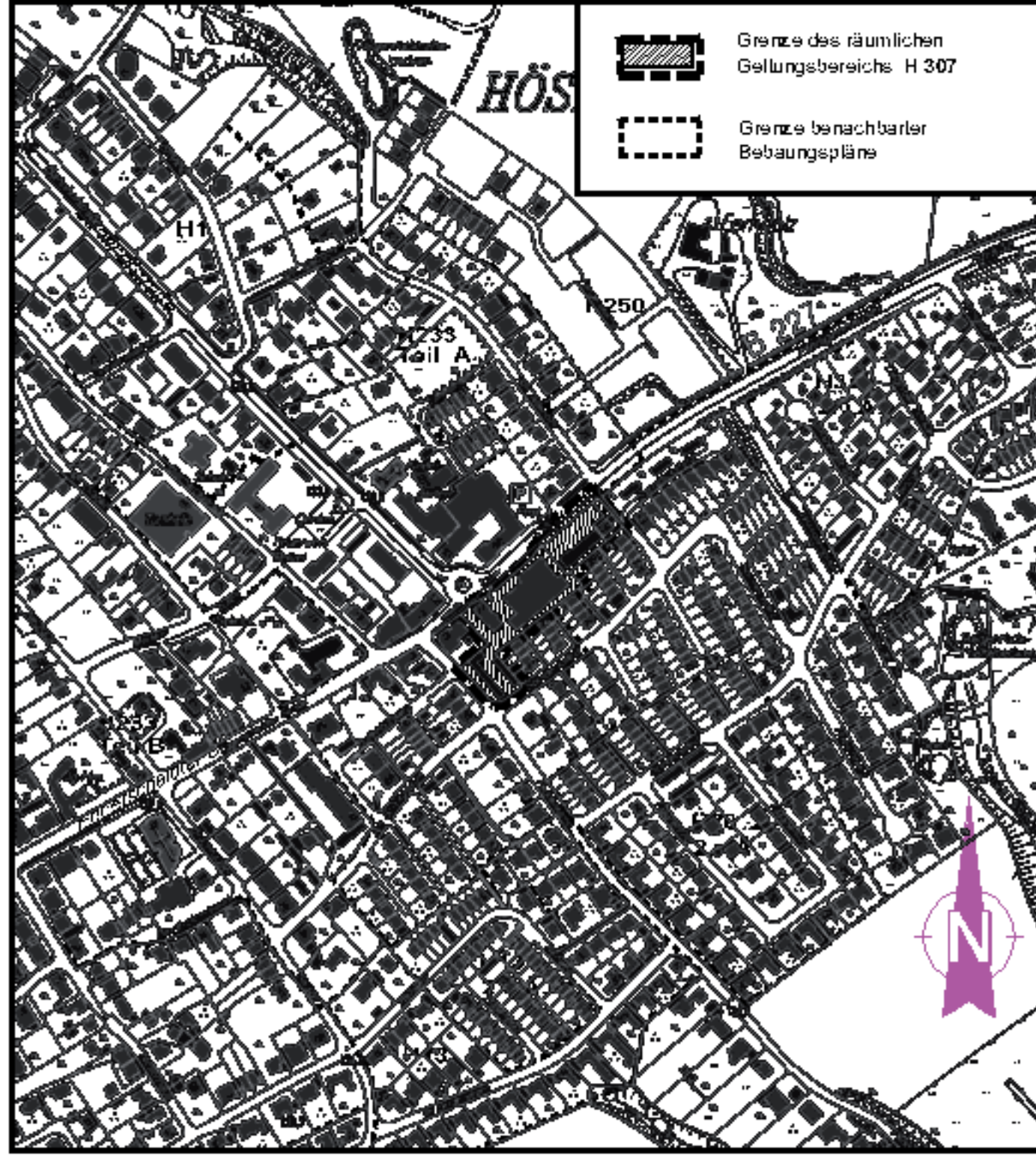
**Hinweise**

- Zu diesem Bebauungsplan gehört:
  - eine Begründung
  - ein Landschaftsplanologischer Fachbeitrag
- Bei Vergabe der Kanalarbeiten- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auf folgende archaische Boden- und Befunde und Zeugnisse von baulichen und pflanzlichen Leben aus vorgeschichtlicher Zeitgenossen, Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchNVO) vom 11.03.1980 (GV NW S. 228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.08.1989 (GV NW S. 306), dem rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Colmanstraße 14-16, 53115 Bonn unmittelbar zu melden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Schutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Das Plangebiet liegt innerhalb des An- bzw. Abflugesbereichs der Start- und Landebahnen 05R/03L und 05L/03R des o.a. Verkehrsflughafens. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen wie Klimate, beträgt 120 m ü. NN.
- Die für die Errichtung der Keller- bzw. Tiefgaragen erforderliche Wasserenthaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen.

5. Vor Durchführung von erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (10-120 mm Durchmesser im Schmelzbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunsstoff- oder Nichtmetallbohrerzusehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit sonographischen Sonden. Sämtliche Bohrerarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen, sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfbereich räumlich zu beschränken. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, bleibt dem Kampfbereich räumlich sein Bohrerplan zu Verfügung zu stellen.

SIEGEL

**ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000**



**STADT RATINGEN**  
Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

**Bebauungsplan H 307**  
Heiligenhauser Straße

|                  |                      |                                                  |
|------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| Gemarkung: Hösel | Flur: 2              | Geplant: Krägeloh                                |
| 0 10 20 30 m     | Stand: November 2002 | Gezeichnet: Mehl                                 |
| Maßstab: 1: 500  |                      | Plangrundlage: Vermessungsamt der Stadt Ratingen |