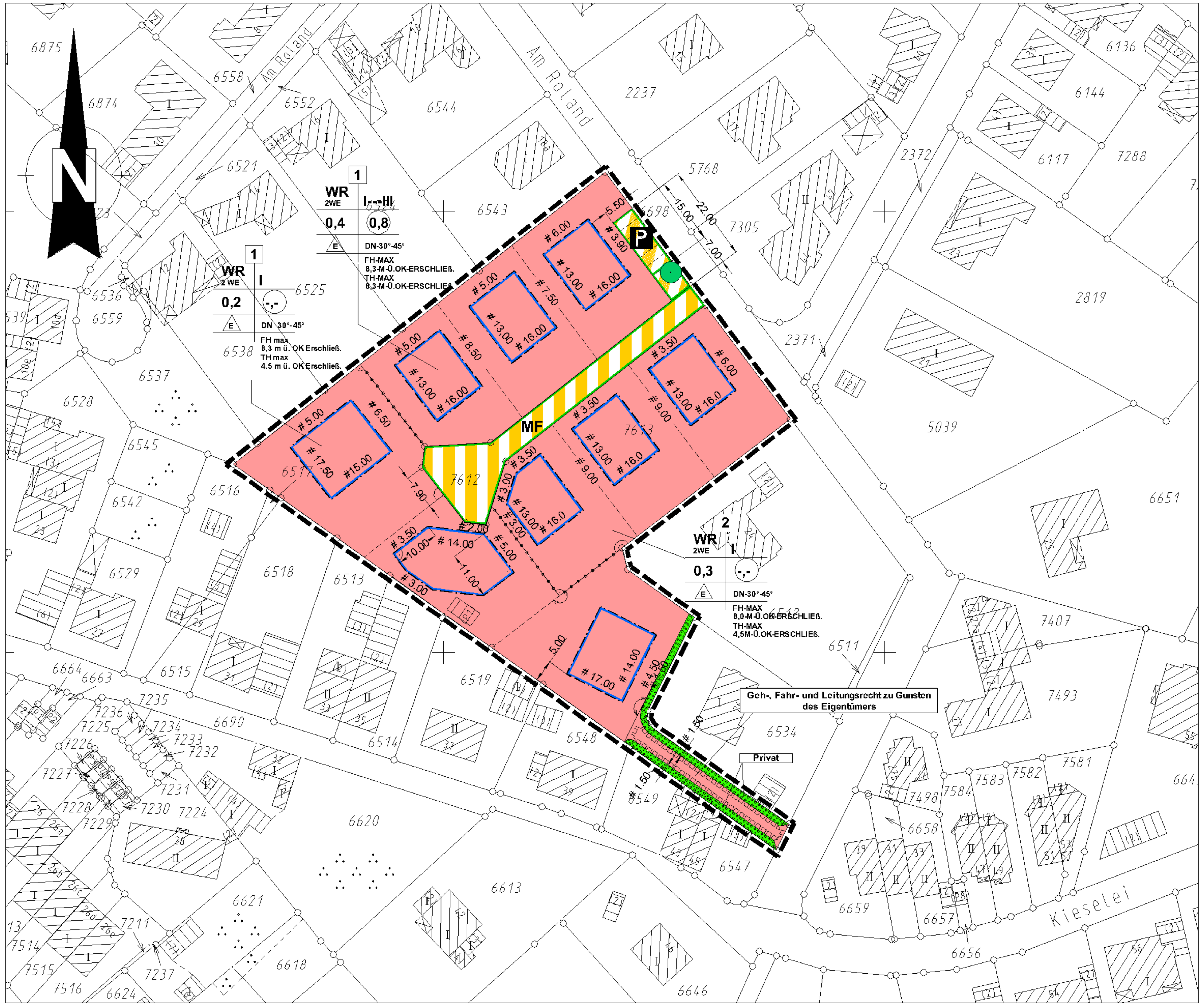


Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 3)
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbungungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. 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 sind nur in wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.

4. 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. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf. R'w ~~der Fenster~~ von ~~34~~* dB(A) aufweist. Dies erfordert den Einbau ~~von Fenstern der Schallschutzklasse II, (30-34 dB)~~. *34

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit einheimischen Gehölzen bzw. Hecken mit einem Laubholzanteil von mehr als 70 % zu bepflanzen.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten sind außer den im § 14 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.

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

7.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 - 3

7.1.1 Es sind nur geneigte Dächer für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°. Nebengebäude wie Garagen können sowohl mit geneigten Dächern bis zu 30 ° errichtet werden, als auch mit Flachdächern.

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 Giebelwand entfernt sein.

7.1.3 Die zulässige maximale Firsthöhe FH max. beträgt in den Wohngebieten:
WR 1 8,30 m
WR 2 und 3 8,00 m

Die maximale Firsthöhe wird bemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der überbaubaren Fläche.

7.1.4 Die zulässige maximale Traufhöhe TH max. beträgt in allen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 4,50 m.
Die Traufhöhe wird analog zur Firsthöhe ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße auf die Mitte der überbaubaren Fläche bezogen.

7.2 Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zur Tiefe der gartenseitigen, d. h. rückwärtigen Baugrenze zulässig.
Die Außenwand- und Dachmaterialien sollen denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe entsprechen.

7.3 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.

7.4 Einfriedungen

Im Plangebiet sind nur Einfriedungen in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig.
In den Vorgärten 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. Ebenfalls zulässig sind berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.
Im Bereich der öffentlichen Parkplätze "Am Roland" ist ausnahmsweise die Errichtung einer berankten Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich.
Die Berankung soll durch selbstklimmende Pflanzen oder mit Rankhilfen stattfinden.

8.0 Abgrabungen

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

Planzeichen für Bauleitpläne

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WR — 1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

0,3 — 2.5 Grundflächenzahl
I — 2.7 Zahl der Vollgeschosse
2.8 Höhe baulicher Anlagen
FH max. — maximale Firsthöhe
TH max. — maximale Traufhöhe

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

E — nur Einzelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze

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

6.2. Strassenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
MF — Mischverkehrsfläche

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
1 — Teilgebiets-Nr.
DN 30°- 45° — zulässige Dachneigung
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Rechtsgrundlagen

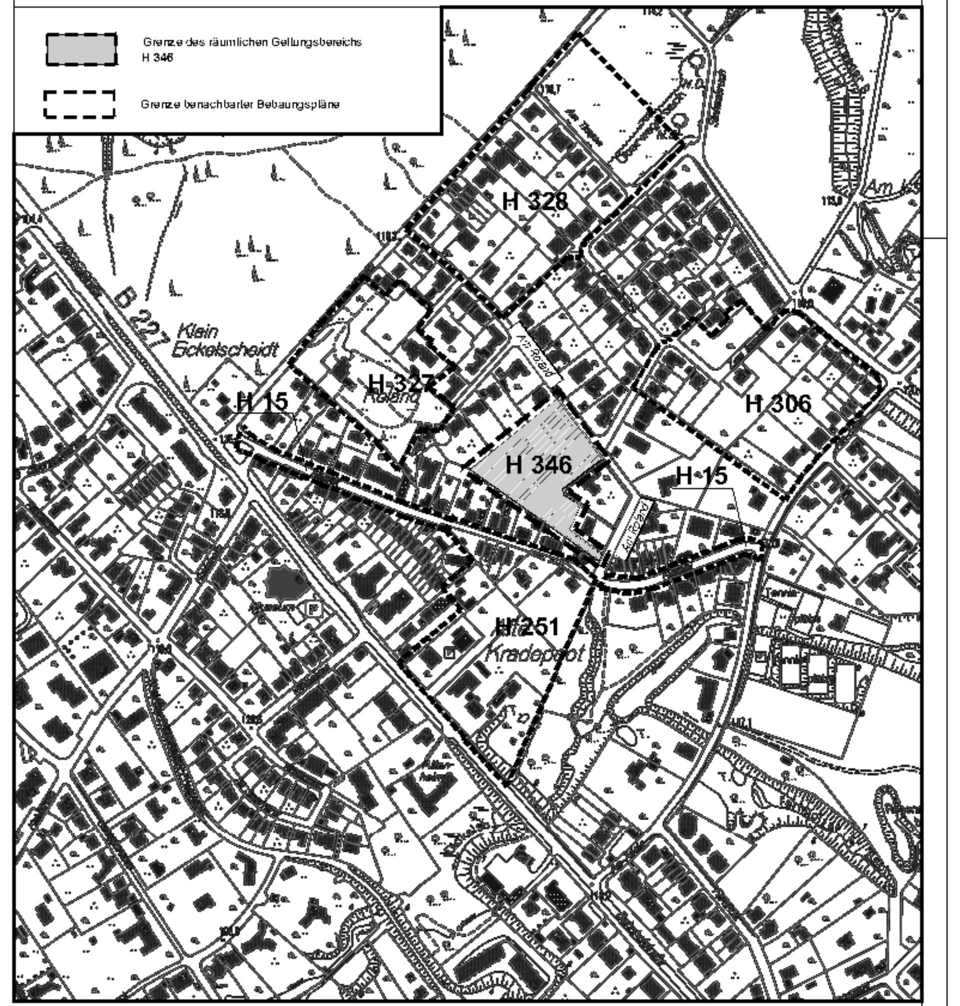
1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl.S.2850).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
4. 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).

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler 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 rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn unmittelbar zu melden.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz.
Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc.* ~~beträgt 163 m ü. N.N.~~ *136.00 ü.N.N.
Das Plangebiet liegt innerhalb des An- bzw. Abflugsektors ~~05~~ der Start- und Landebahnen ~~05R~~/23 L ~~und 05L / 23R~~ des o.a. Verkehrsflughafens. ca.10850m vom Startbahnbezugspunkt entfernt, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.
4. Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen.

ÜBERSICHTSPLAN — M 1: 5000



Der Bürgermeister der Stadt Ratingen
Entwurf: Planungsamt 61.3

Ratingen, November 2002

Bearbeitet: Krägeloh/ Weger

Der Bürgermeister — Beigeordneter — Amtsleiter

SIEGEL

gez.Diedrich — gez.Dr.Ulf R. Netzel — gez.Hölzle

(Diedrich) — (Dr.Ulf R. Netzel) — (Hölzle)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkart (Stand Dezember 2000) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.

Ratingen, den 01.07.2003 — Vermessungsrat

SIEGEL — gez. Störy (Störy)

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 11.06. 2002 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes H 346 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.06.2002.

Ratingen, den 07.07.2003 — Der Bürgermeister

SIEGEL — gez. Diedrich (Diedrich)

Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB ist am 20,06, 2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Anhörung fand am 11, 07, 2002 statt.

Ratingen, den 07.07.2003 — Der Bürgermeister

SIEGEL — gez. Diedrich (Diedrich)

Vereinfachte Änderung

Gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom...........................bis...............................eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Eigentümer, sowie der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ratingen, den — Der Bürgermeister

(Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am...17.12.2002 ....die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...27.01.2003.. im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom.24.02.2003 bis einschließlich.28.03.2003.öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 07.07.2003 — Der Bürgermeister

SIEGEL — gez.(Diedrich)

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 betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom.................. zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den — Der Bürgermeister

(Diedrich)

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 ortsüblicher Bekanntmachung am .... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänerte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den — Der Bürgermeister

(Diedrich)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am ...16.10.2003.. den Bebauungsplan H 346 gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW ** als Satzung beschlossen. ** einschl. der in Blau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen

Ratingen, den 14.11.2003 — Der Bürgermeister

SIEGEL — gez. Diedrich (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am ...03.11.2003... im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 14.11.2003 — Der Bürgermeister

SIEGEL — gez. Diedrich (Diedrich)

STADT RATINGEN
Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

Bebauungsplan H 346

" Am Roland "

Gemarkung: Hösel	Flur: 2	Geplant: Krägeloh
0 10 20 30 m	Stand: November 2002	Gezeichnet: Weger
Maßstab: 1: 500	Plangrundlage: Flurkarte	