

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 6 BauO NRW)**
Oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses ist maximal ein Nicht-Vollgeschoss zulässig.
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf ihrer gesamten Länge bis zu einer Tiefe von 3,50 m durch Terrassen ausnahmsweise überschritten werden.
5. **Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Im WA 2 müssen Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden sollen, eine Mindestbreite von 20,0 m sowie Baugrundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden sollen, eine Mindestbreite von 15,0 m aufweisen.
6. **Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Mülltonnenstandplätze.

Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze und der straßenseitigen Gebäudefassade des Hauptgebäudes in der kompletten Grundstücksbreite.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke im WA 1, die durch die Sachsenstraße erschlossen werden.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Anbauten und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke der Substratschicht für die Vegetation muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Festsetzung ausgenommen sind verglaste Flächen, Dachöffnungen, Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Bereiche mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind von dieser Festsetzung nicht ausgenommen.

7.2 Vorgartenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Vorgärten maximal zu 50 % versiegelt werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit standortgerechten Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster und wassergebundenen Flächen auch sogenannte „Kies- und Splittgärten“, sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75 % der Beetfläche ausmacht.“

Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze und der straßenseitigen Gebäudefassade des Hauptgebäudes in der kompletten Grundstücksbreite.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke im WA 1, die durch die Sachsenstraße erschlossen werden.

8. Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Dachgestaltung

Dachform und -neigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 50° auszuführen. Untergeordnete Anbauten, die sich nur über den Erdgeschossbereich erstrecken, sowie Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben Schwarz, Anthrazit bis Grau und in Braun zulässig. Es sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

Dachgauben

Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig. Dabei ist von den Außenflächen der Gebäudeabschlusswand jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m zum nächsten Dachaufbau/Dacheinschnitt einzuhalten. Zwischen den Dachaufbauten/Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwei oder mehrere übereinander angeordnete Gaubenreihen sind unzulässig.

Dachausführung bei Doppelhäusern

Doppelhaushälften sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung, -form und -farbe sowie mit dem gleichen Material der Dacheindeckung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Auf geeigneten Dächern sind nur nicht-aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.

8.2 Fassadengestaltung

Die Oberflächen der Außenwände von Doppelhäusern sind je Baukörper material- und farbgleich auszuführen.

8.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune sind nur in Kombination mit einer Heckenpflanzung zulässig, wobei Zaun und Hecke jeweils eine Höhe von maximal 1,80 m nicht überschreiten dürfen. Die genannten Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen generell nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung zu den straßenseitigen Einfriedungen sind die Grundstücke im WA 1, die durch die Sachsenstraße erschlossen werden.

8.4 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Werden zwei oder mehr Stellplätze oder Garagen auf einem Grundstück zugelassen, ist für diese eine gemeinsame Zufahrt herzustellen, die eine maximale Breite von 3,50 m entlang der Erschließungsstraße aufweisen darf. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur Stellplätze und Garagen, die aus Bestandsgründen auf der anderen Gebäudeseite der Hauptanlage errichtet werden müssen.

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört:

- eine Begründung.

Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen muss sichergestellt werden, dass keine Quartiere von Fledermäusen oder Nester von Schwalben oder Mauerseglern betroffen sind. Deshalb sollten rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten alle Gebäudeteile auf Quartiere und Nester untersucht werden. Auf den § 44 Absatz 1 BNatSchG wird verwiesen. Bei Nachweis von Quartieren oder Nestern ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf einzusehende Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Daher sind die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen.

DIN Normen

Die in der Begründung verwendeten DIN Normen können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Löschwasser

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge für den Grundschutz von 800 ltr/min. (48 m³/h) erforderlich.

Bodendenkmal

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. In diesem Zusammenhang wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.