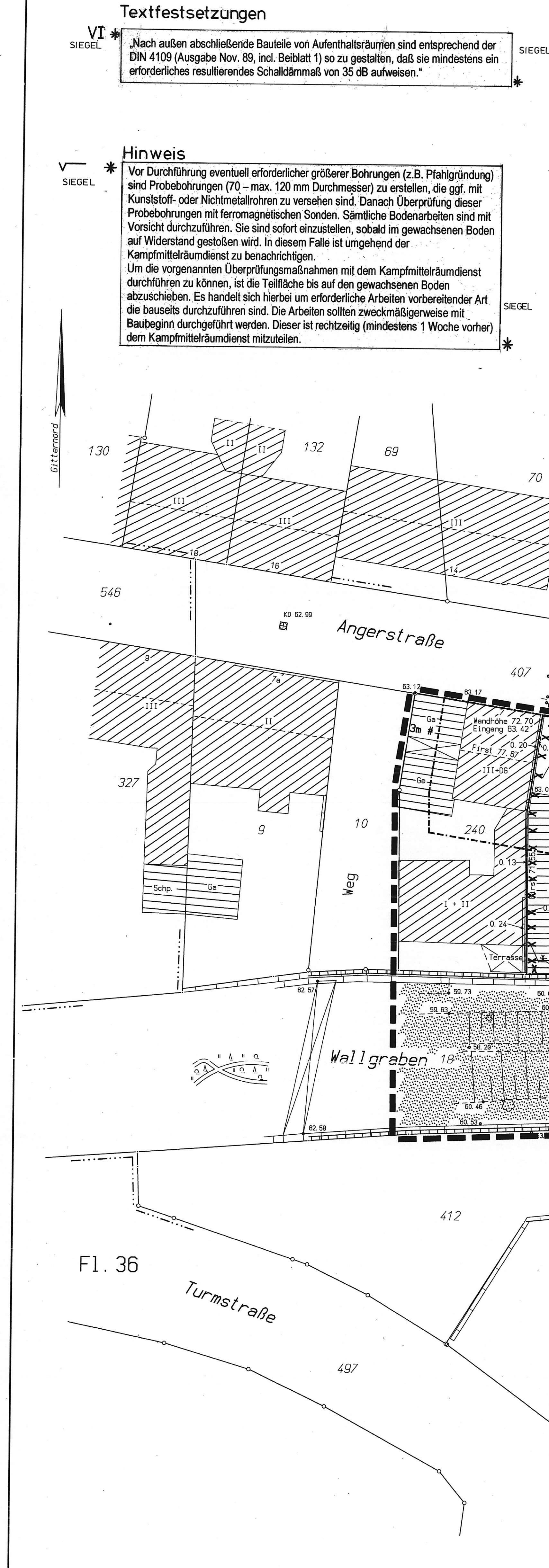
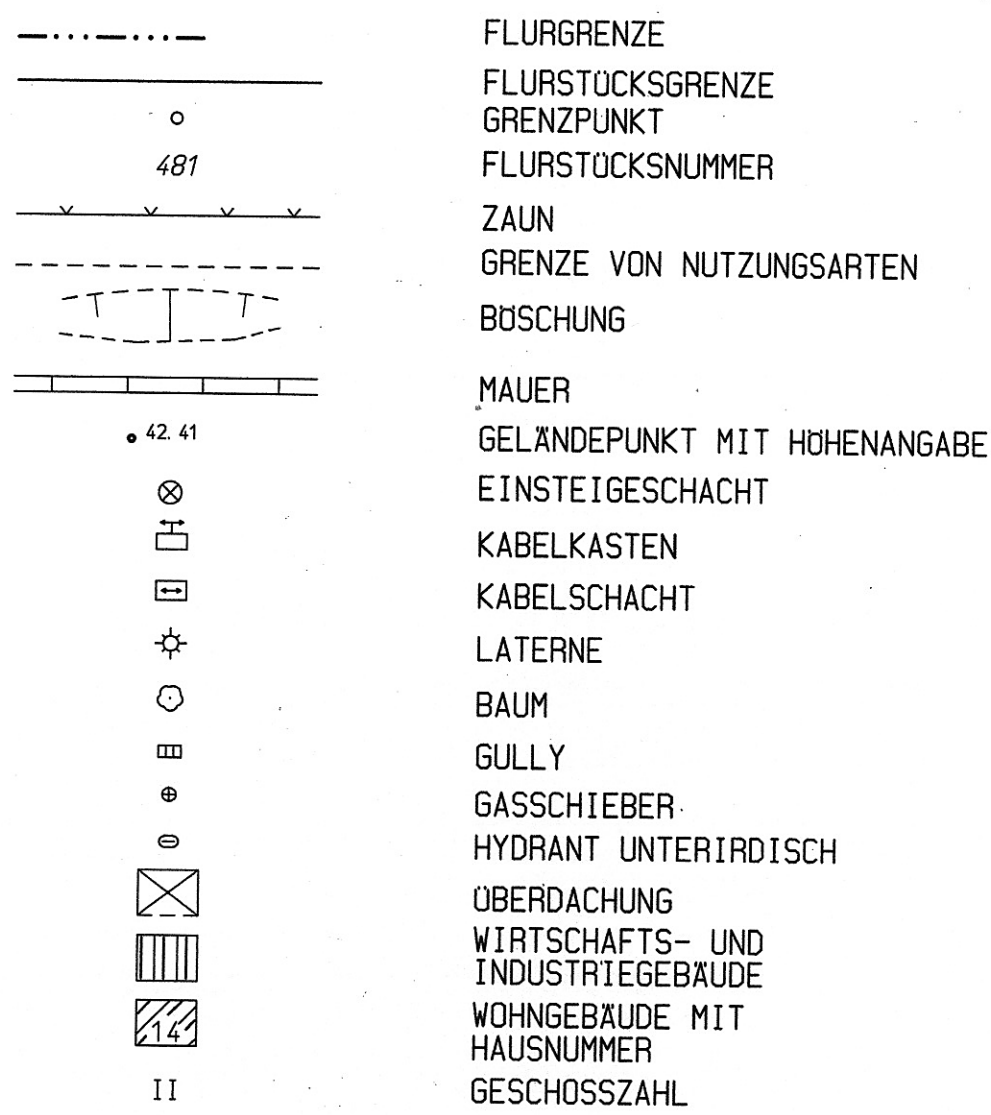




Katastersignaturen



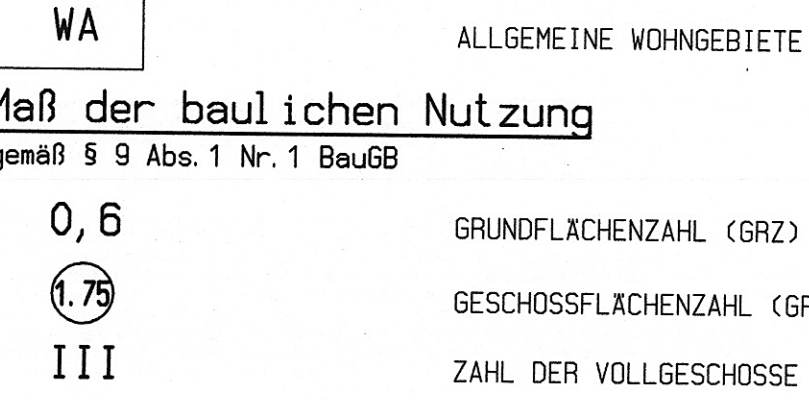
RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2903).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

Planzeichenerklärung

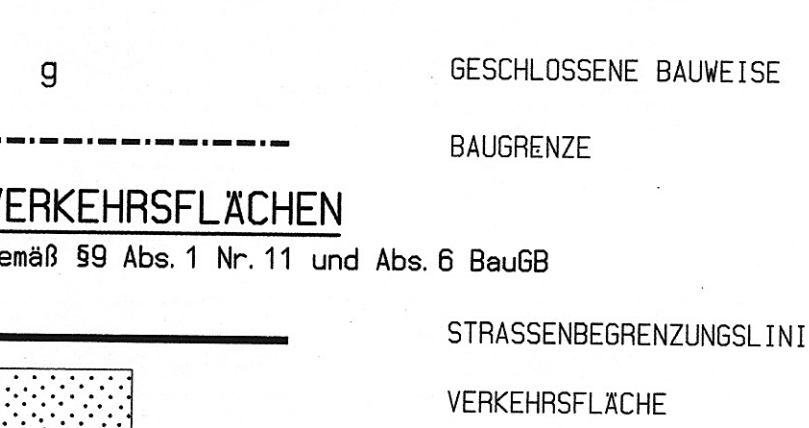
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 16 BauNVO



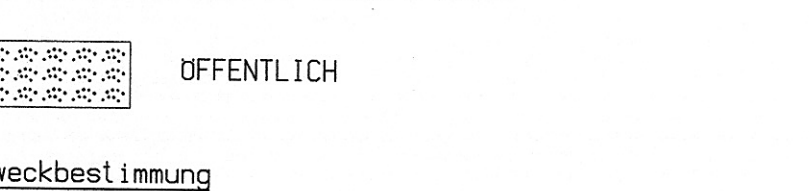
Bauweise, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

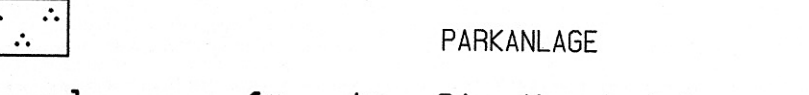


GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

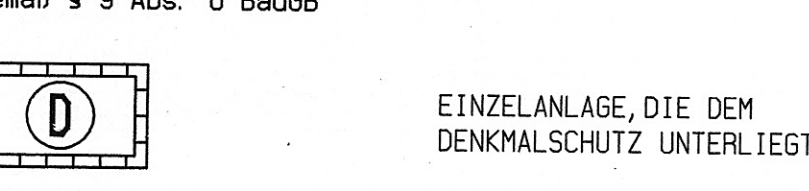


Zweckbestimmung

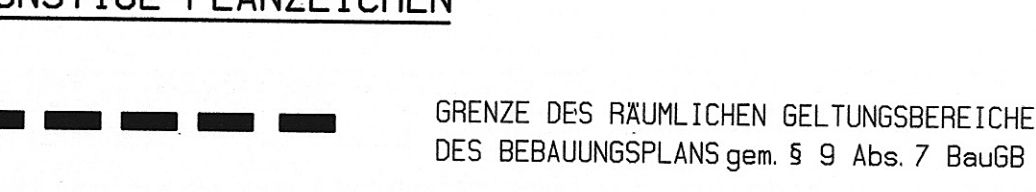


Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB



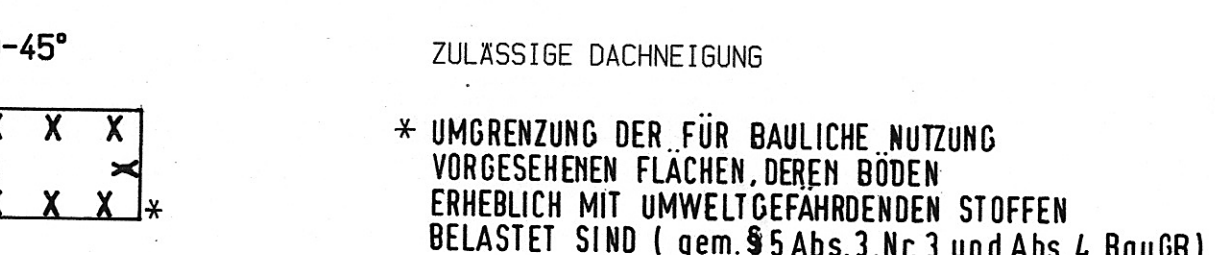
SONSTIGE PLANZEICHEN



Sonstige Planeintragen

14m # PARALLELMAß IN METERN

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN



Text festsetzungen

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB

1. V. m. § 96 BauNVO

1. Baukörper

- Die geschlossene Bebauung ist vertikal in selbständige Gebäudeschnitte von max. 12 m Länge optisch zu gliedern. Die Gliederung erfolgt wahlweise z.B. durch: Fassadenvor- und -rücksprünge, Nischen, Geschoßhöhenversprünge, First- und Traufhöhenversprünge, Änderung der Dachneigung.
- Rückwärtige eingeschossige Anbauten sind in gleicher Weise zu gliedern.
- Folgende Gebäudetellhöhen sind höchstens zulässig:
Traufhöhe
Bei dreigeschossigen Baukörpern 9,00 m;
Untergeordnete Dachabschnitte von max. 6,00 m Breite können diese Höhe um 1,50 m überschreiten.
Sockelhöhe max. 60 cm;
Bezugshöhe ist die Fertighöhe der Erschließung vor der Mitte des Bezugsgebäudes oder Bezugsgebäudeabschnittes.

2. Fassaden

- Bei öffentlichen Bereichen zugewandten Fassaden darf der Anteil von Fenster-/Türöffnungen max. 50 % der Gesamtfläche eines zugehörigen Fassadenabschnittes betragen. Dabei müssen die einzelnen Öffnungen von massiven Wandflächen umgeben sein.
- Wandflächen/-pfeiler müssen zwischen Öffnungen mind. 12 cm, zwischen Öffnungen und Gebäude(Abschnitts-)ende mind. 30 cm breit sein.
- Fenster und Türöffnungen sind in stehendem Rechteckformat auszubilden.
- Im Erdgeschoß sind bei Läden Fensteröffnungen in liegendem Rechteckformat zulässig, wenn ihre vertikale Gliederung in aufrechte Rechteckformate durch eine konstruktive Fensterteilung erfolgt.
- Balkone, Loggien und Kragplatten breiter als die darunter befindlichen Öffnungen und tiefer als 50 cm, sind an den Fassaden, die unmittelbar den Erschließungsstraßen und Wegen zugewandt sind, nicht zulässig.
- Ausragungen für Balkone an der rückwärtigen Fassade dürfen max. 1,50 m in der Tiefe betragen.
- Die Balkonbreite darf max. 4,00 m betragen.
- Die Fassaden sind in Glättputz auszuführen. Untergeordnete Flächen, max. 15 % des Fassadenabschnittes sind in glatten Sichtbeton, Schiefer, erdfarbenen Klinker (NP), Sandstein, Blaustein o.ä. mit nicht polierter Oberfläche zulässig.
- Außenputzflächen sind in hellen Pastell- bzw. Erdfarben mit matter Oberfläche zu streichen oder zu schlämmen.
- Rahmen, Sprossen, Füllungen, sowie außen sichtbare Beschläge, sind mit metallisch glänzender Oberfläche nicht zulässig.
- Glasbausteine sind nicht zulässig.

3. Dächer

- Zulässig ist bei den Hauptbaukörpern nur die Satteldachform. Die Dachflächen sind in gleicher Neigung, und zwar im Winkel von 40 bis 45 Grad auszubilden.
- Die Hauptdächer sind firstparallel (traufständig) auszuführen.
- Zwerchhäuser sind zulässig zur Gliederung der Dachlandschaft und Fassaden.
- Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen. Der Firstabstand zum Hauptfirst muß mind. 2,50 m betragen. Die Giebelbreite darf 50 % des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit Spitz- oder Schieppdach und einer Außenbreite von max. 1,50 m zulässig.
- Die Gablelfront und Fensteröffnung ist jeweils in stehendem Rechteckformat auszubilden.
- Die Summe der Gablelfronten darf 1/3 der zugehörigen First(Abschnitts-)länge nicht überschreiten. Von den Firstenden ist jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m zur nächsten Gaube einzuhalten.
- Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1 m und in der Summe der Einzelbreiten 1/4 der zugehörigen First(Abschnitts-)länge nicht überschreiten.
- Rahmen sind farblich der Dacheindeckung anzupassen.
- Dachüberstände sind an Giebeln auf 10 cm, an Traufen, waagrecht gerechnet, auf 40 cm zu beschränken.
- Als Dacheindeckung sind nur Ziegel/Pfannen aus Ton oder Beton in schwarzer bis schwarzgrauer Farbe zugelassen.
- Hauptdächer, Gauben und Zwerchhäuser sind einheitlich zu decken.
- Untergeordnete Dachbereiche, wie Firste, Ortsgang, Grate, Gauben können auch in Schiefer ausgeführt werden.

4. Bauzubehörteile

- Rolläden, Jalousien und sonstige Anlagen an Öffnungen dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen besitzen. Vertikale Gliederungselemente von Öffnungen dürfen nicht dort verdeckt werden, wo Fassadenöffnungen von außen in liegendem Rechteckformat erscheinen.
- Markisen sind nur im Erdgeschoß und bei Lädenfenstern zulässig. In der Breite darf eine Markise die zugehörige Öffnung nur bis zu 10 cm je Leibung überschreiten. Die Ausladung ist auf 1 m begrenzt. Das Bespannungsmaterial ist mit matter/nicht glänzender Oberfläche auszuführen.
- Fernseh- und Rundfunkantennen (auch Satellitenempfänger) sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, nicht über Dach anzubringen.
- Andernfalls sind Antennen auf das technische notwendige Mindestmaß zu beschränken und an wenig auffälliger Stelle anzubringen.
- Mülltonnen-Standplätze sind außerhalb der Gebäude nicht zulässig.

5. Einfriedungen

- Die rückwärtigen Freiflächen der Bebauung dürfen nur durch Hecken und mit Bepflanzung verdeckten Maschendrahtzäunen, Höhe bis zu 1,20 m, eingefriedet werden.
- Auf und in unmittelbarer Nähe der Wehrgrabenmauer ist jegliche Einfriedung ausgeschlossen.

II Ausschuß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 1 (6) BauNVO

Alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

III Grundflächenzahl gemäß § 19

Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der zulässigen GRZ, kann nur für Tiefgaragen bis auf 0,96 erhöht werden.

IV Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie mindestens 50 cm unterhalb der Geländeoberfläche gewachsener Boden errichtet werden und mindestens zu 50% begrünt werden.

V Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Nebenanlagen und oberirdische Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf mit Balkonen max. 1,50 m überschritten werden.

VI Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.*

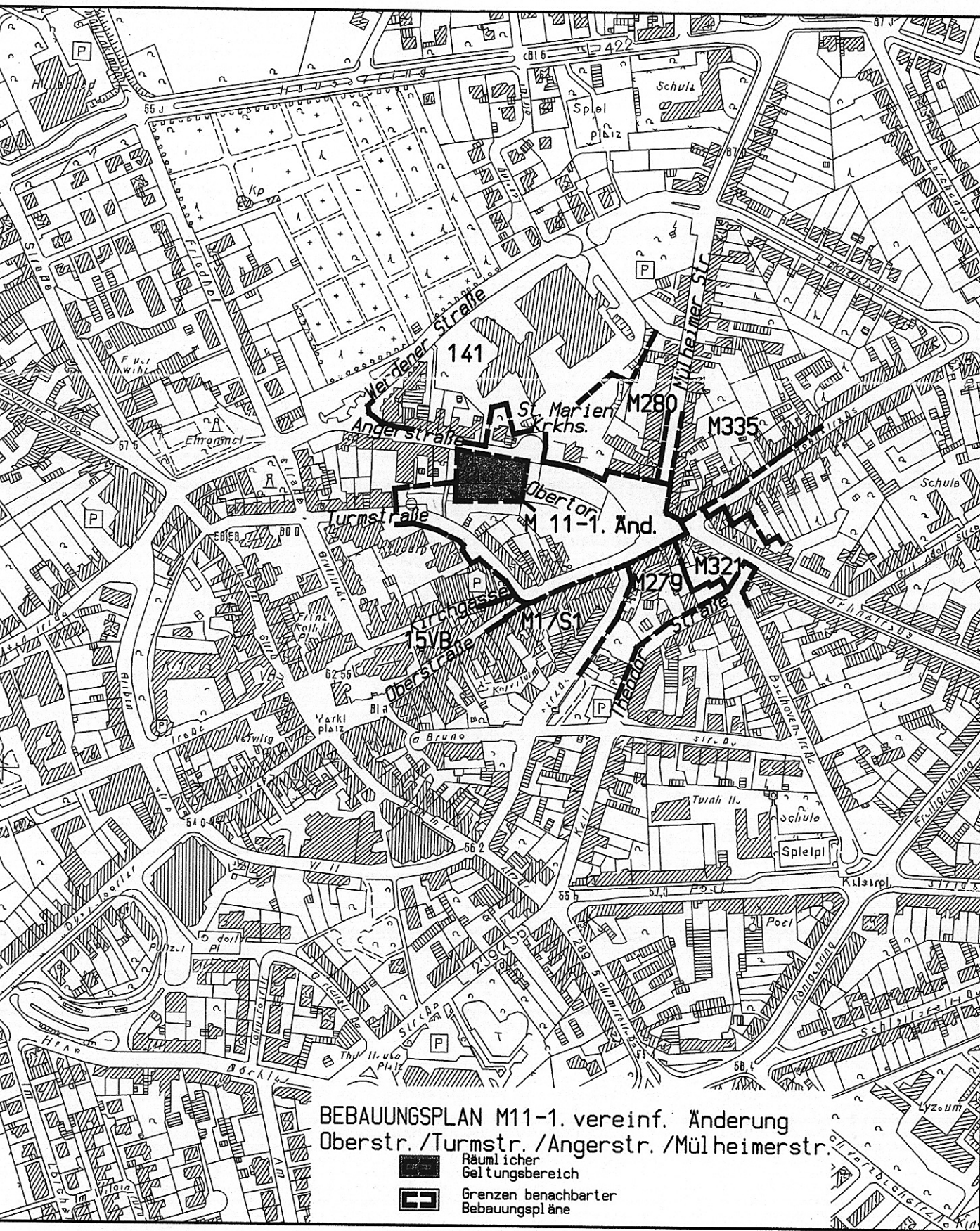
Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Auf die Ausgleichsplanung gemäß Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archaische Bodenfunde und Befunde, oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gemäß Denkmalschutzgesetz, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, unmittelbar zu melden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger, ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.
* y *

ÜBERSICHTSPLAN M. : 1:5000



Bebauungsplan M 11
1. vereinfachte Änderung

SATZUNGSPLAN

Stadtteil: Ratingen - Mitte	Flur : 38	Ordnungs- Nr.
Gemarkung: Ratingen		Blatt: 1
Maßstab 1 : 250	Datum: 01.06.2001	
Amtsleiter: (Holze)	Dezernent: (Becker)	Geändert:
Stadt Ratingen		Bearbeitung: Amt 61 / Frau Lohr
		Plangrundlage: Dr. Brauer • Glunz, ObVI

Einleitung	Auslegung	Eingeschränkte Beteiligung
Der Bürgermeister der Stadt Ratingen Bearbeitet: Frau Lohr, Amt 61 Ratingen, den 01.06.2001 SIEGEL Der Bürgermeister gez. Diedrich (Diedrich) Dezernent gez. Becker (Becker) Amtsleiter gez. Hölze (Hölze)	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01.02.2001 gem. § 2 Abs. 1 die Einleitung des Bebauungsplans M 11-1 vereinfachte Änderung beschlossen. Ratingen, den 2001 Der Bürgermeister: (Diedrich)	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 26.06.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs M 11-1 vereinfachte Änderung einschl. der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 19.07.2001 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf sowie die Begründung vom 06.08.2001 bis einschließlich 07.09.2001 öffentlich ausgelegt. Ratingen, den 22.10.2002 Der Bürgermeister: gez. Diedrich (Diedrich)
Bürgeranhörung	Erneute Auslegung	Satzungsbeschluß
Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Bürgeranhörung erfolgte am 28.03.2001. Ratingen, den 2001 Der Bürgermeister: (Diedrich)	Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 08.10.2002 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 17.10.2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 28.10.2002 bis einschließlich 12.11.2002 öffentlich ausgelegt. Ratingen, den 05.04.2004 Der Bürgermeister: gez. Diedrich (Diedrich)	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 01.04.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 11-1 vereinfachte Änderung mit der Entscheidungsabgrenzung in der Fassung vom 08.01.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Ratingen, den 05.04.2004 Der Bürgermeister: gez. Diedrich (Diedrich)
Geometrische Eindeutigkeit	Inkrafttreten	
Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie durch einen Feldvergleich entstanden und hat den Stand von 23.04.2001. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990 Es wird bescheinigt, daß die Abgrenzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Ratingen, den 05.06.2001 SIEGEL Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Dr. Brauer (Dr. Ing. Brauer)	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans mit der Begründung am 07.04.2004 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Ratingen, den 14.04.2004 Der Bürgermeister: gez. Diedrich (Diedrich)	