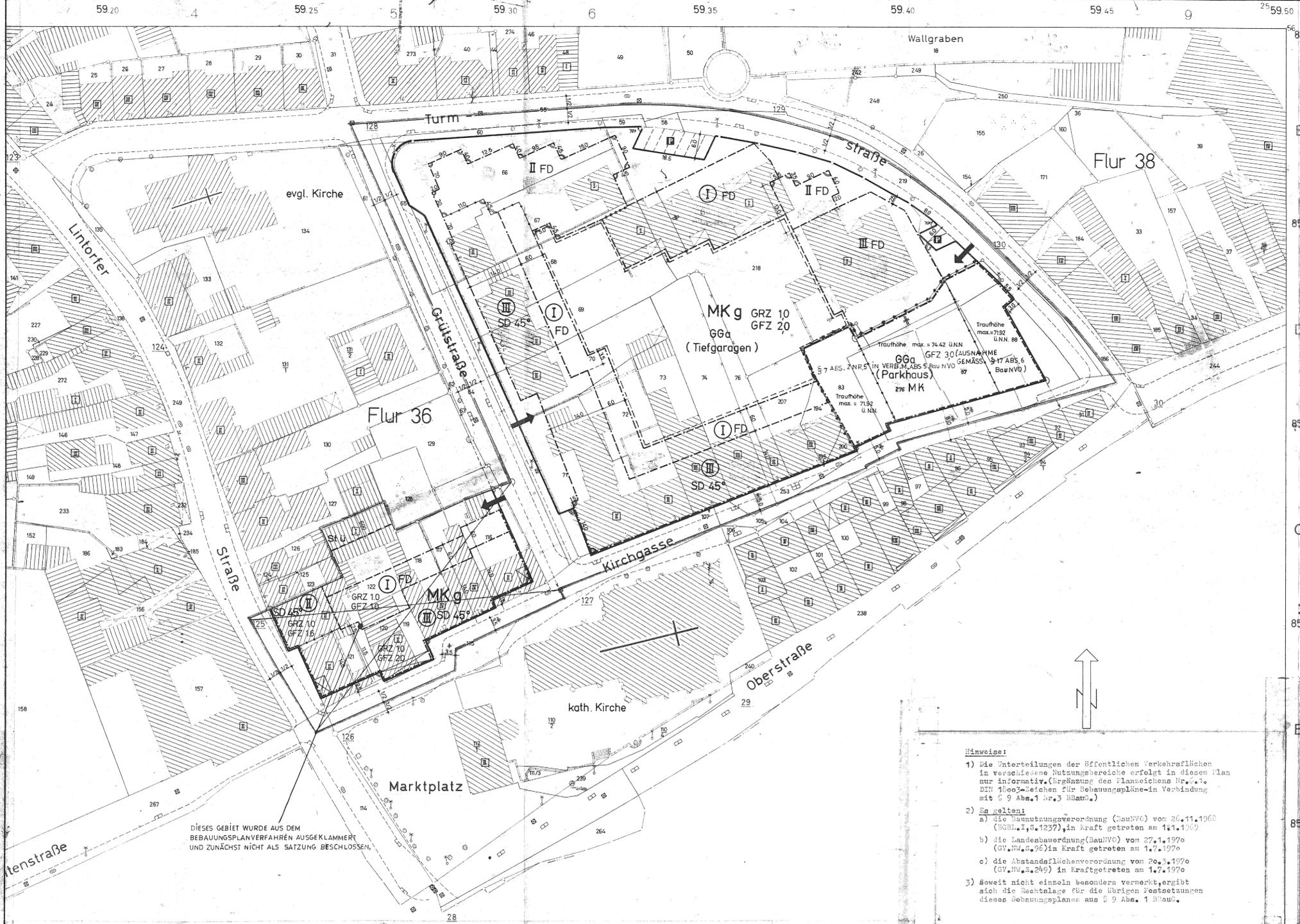


**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBAUG**

- Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne und Festsetzungen für diesen Bereich des Planes aufgehoben. Damit treten außer Kraft die entsprechenden Teile,
  - der Festsetzungen der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abtufung der Bebauung für das Gebiet der Stadt Ratingen vom 20.4.61, soweit sie die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen; GEMÄSS § 21a ABS. 2 BauNVO
  - des Fluchtlinienplanes Nr. 16 der Stadt Ratingen, förmlich festgestellt am 25.1.1956.
- Baugestalterische Festsetzungen erfolgen aufgrund § 103 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BBAUG und § 4 der 1. DVO zum BBAUG.
- Garagegeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Geschosse nicht anzurechnen. GEMÄSS § 21a ABS. 2 BauNVO
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBAUG hinzuzurechnen.
- Auf die zulässige Grundfläche im Sinne § 49 Abs. 5 BauNVO sind überdeckte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen.
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagegeschossen, die nach Ziffer 5 dieser textlichen Festsetzungen nicht angerechnet werden, sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche. GEMÄSS § 21a ABS. 5 BauNVO
- Die zulässige Geschosfläche ist vom die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Einstellplätze (auch als Garagen) gemäß § 64 (2) BauNVO sind, soweit Flächen im Bebauungsplan hierfür nicht ausdrücklich festgesetzt sind, in Kellergeschos oder in der in Erdgeschos zulässigen Bebauung unterzubringen.
- Die Baukörper an der Turmstraße sind nach Maßgabe der festgesetzten Baugrenzen rechteckig und parallel zu der an der Grütstraße vorhandenen Bebauung der Häuser Nr. 2-8 anzuordnen.
- Der Mindestbedarf an Einstellplätzen wird wie folgt festgesetzt:
  - bei Mietwohnungen je 1 Wohnung 1 Einstellplatz
  - bei Stockwerkseigentumswohnungen je Wohnung 1 Einstellplatz
  - bei Geschäftsbauten je 50 qm Büro- bzw. Verkaufsmietfläche 1 Einstellplatz
  - bei Gaststätten je 10 Sitzplätze 1 Einstellplatz
  - bei Übernachtungsbetrieben je 2 Betten 1 Einstellplatz
  - bei Versammlungsräumen je 5 Sitzplätze 1 Einstellplatz
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für Rundfunk- und Fernsehempfang werden Sammelantennen vorgeschrieben.
- Die Gestaltung von Bauwerken auf den Grundstücken "Am Markt" (zwischen Grüt- und Lintorfer Straße) richtet sich nach besonderer Satzung (Satzung über die bauliche Gestaltung und Pflege der Baulinien des Marktplatzes).
- Wo Flachdächer festgesetzt sind, ist ringum horizontaler Dachabschluss verlangt.
- Für die Satteldächer der 3-geschossigen Bauten an der Grütstraße und Kirchgasse werden nach der Straßenseite keine größeren Dachaufbauten und nur ausnahmsweise Einzelgauben zugelassen; nach der Hofseite sind ebenfalls keine Aufbauten zulässig, wohl aber in die Dachfläche eingeschaltete Balkone. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.
- Die Geschosshöhen werden unbeschadet sonstiger baurechtlicher Vorschriften wie folgt festgesetzt: Erdgeschos = 3,50 m von OK-Rohdecke bis OK-Rohdecke, 1.Obergeschos = 2,75 m von OK-Rohdecke bis OK-Rohdecke, jeden weitere Obergeschos 2,75 m von OK-Rohdecke bis OK-Rohdecke.
- Gemäß § 103 (1) Ziff. 6 BauNVO fñrden zur Erhaltung der für das historische Stadtbild typischen Straßenbreiten die Abstände an Kirchgasse und Turmstraße unterschritten werden, jedoch nur im Rahmen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (gemäß Anlage zur Fluchtlinienverordnung vom 16.2.1965, Ziff. 3.3 Nr. 4).

Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1., 2. und 4. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.Nr. 3,96) erfolgen gemäss § 4 der Dritten Verordnung vom 21.4.1970 (GV.Nr. 8,299) zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBAUG) sowie gemäss § 9 (2) BBAUG.



DIESES GEBIET WURDE AUS DEM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN AUSGEKLAMMERT UND ZUNÄCHST NICHT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

- Hinweise:**
- Die Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen in verschiedene Nutzungsbereiche erfolgt in diesem Plan nur informativ. (Erklärung des Fluchtlinienplans Nr. 16, BBl. 1963, 1003) bleiben für Bebauungspläne in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG.
  - Es gelten:
    - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 20.11.1968 (BBl. I, S. 1237) in Kraft getreten am 14.1.1969
    - die Landesbauordnung (BauLVO) vom 27.1.1970 (GV.Nr. 3,96) in Kraft getreten am 1.7.1970
    - die Abstandsflächenverordnung vom 20.3.1970 (GV.Nr. 8,249) in Kraft getreten am 1.7.1970
  - Soweit nicht einzeln besonders vermerkt, ergibt sich die Rechtslage für die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans aus § 9 Abs. 1 BBAUG.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 20.11.1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237)

Kartenunterlage

Diese Kartenunterlage ist entstanden durch Neuvermessung im Jahre 1970

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Allerheim, Altersheim
- Kirchl. Gemeindehaus
- Hallenbad
- Kindergarten, Kindertagesst.
- Schutzraum
- Feuerwehr

Versorgungsanl., Abwasser, Abfallstoffe

- Baugrundstücke für Versorgungsanl. oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserkwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Trafestation
- Gasdruckreglerstation

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Zellplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzzone I, II, IIIa
- Quellenschutzgebiete
- ges. Überschwemmungsgebiete
- Sanierungsgebiete
- Zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen
- Bauschutzbereiche (§12(3) LuftVG)
- Baudenkmale
- Naturdenkmale

Aufschüttungen, Abgrabungen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Land- und Forstwirtschaft

- Fläche f.d. Landwirtschaft
- Fläche f.d. Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9(1) Nr. 2 BBAUG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9(1) Nr. 14 BBAUG)
- Dammböschung
- Einschnittböschung

| Grenzen und Baulinien   | Gebäudebestand u. Signaturen   | Straßenverkehrsflächen   | Art der baulichen Nutzung   | Bauweise  | Maß der baulichen Nutzung   | Äußere Gestaltung   | Versorgungsanl., Hauptabwasserleitungen   |   |
|---|--|--|---|---|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeindegrenze</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Eigentumsgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Grenze des räuml. Geltungsbereichs</li> <li>Grenze des lfd. Verkehrsgebietes</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Begrenzung sonst. Verkehrsflächen</li> <li>neue Baulinie</li> <li>neue Baugrenze</li> <li>wegfallende Baulinien o. Baugrenzen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Gebäude</li> <li>Kirche</li> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschafts- u. Industriegebäude</li> <li>Offene Halle</li> <li>Durchfahrt</li> <li>Eisenbahn</li> <li>Gebäude mit Geschoszahl</li> <li>Gebäudeabbruch</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fahrbahn</li> <li>Radweg</li> <li>Gehweg</li> <li>Wanderweg</li> <li>Parkfläche</li> <li>Grünfläche</li> <li>Eisenbahn</li> <li>Straßenbahn mit eigenem Bahnkörper</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiete</li> <li>WR Reine Wohngebiete</li> <li>WA Allgemeine Wohngebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> <li>MK Kerngebiete</li> <li>GE Gewerbegebiete</li> <li>GI Industriegebiete</li> <li>SW Wochenendhausgebiete</li> <li>SO Sondergebiete</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>geschossige Bauweise</li> <li>Läden</li> <li>Garagen</li> <li>GGa Gemeinschaftsgaragen</li> <li>Garagen- u. ausfahrten</li> <li>Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 10 (1) BAUD NW</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stü Stellplätze (Überdach)</li> <li>GSt Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>Offene Bauweise</li> <li>nur Einzel- u. Doppelh. zulässig</li> <li>nur Hausgruppen zulässig</li> <li>nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>G Geschlossene Bauweise</li> <li>BEGRENZUNG TIEFGARAGE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zahl der Vollgeschosse:</li> <li>II Höchstgrenze</li> <li>Zwingend</li> <li>GRZ 0.4 Grundflächenzahl</li> <li>GFZ 0.7 Geschosflächenzahl</li> <li>BMZ 6.0 Baumassenzahl</li> <li>Höhenangaben</li> <li>vorh. 42.96</li> <li>gepl. (41.13)</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>SD Satteldach</li> <li>WD Walmdach</li> <li>FD Flachdach</li> <li>SH Sheddach</li> <li>23° Dachneigung</li> <li>Festsetzung von Bäumen</li> <li>Sträuchern</li> <li>Durchfahrt</li> <li>Arkaden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen</li> <li>Elektrizitätsleitung</li> <li>Gasleitung</li> <li>Wasserleitung</li> <li>Fernwärmeleitung</li> <li>Abwasserleitung</li> <li>Fernmeldeleitung</li> <li>Flugsicherungsleitung</li> <li>Kanalschacht</li> </ul>    |
| <p><b>BEBAUUNGSPLAN Nr. M 136</b><br/>(Lintorfer Str. - Turmstr.)<br/>STADTGEMEINDE RATINGEN<br/>Maßstab 1:500<br/>Gemarkung Ratingen</p>   |  | <p>Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen</p> <p>Entwurf: Planungsamt</p> <p>Ratingen, den 23.4.1971</p> <p>J.V. J.A.</p> <p><i>Ring</i> (Ring) Beigeordneter</p> <p><i>Chun</i> (Keller) Dipl. Ing.</p>               | <p>Anfertigung: Vermessungsamt</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Ratingen, den 27.5.1971</p> <p>J.A.</p> <p>L.S.</p> <p>GEZ. TISCHNER (Tischner) Städt. O. Verm. Rat</p>     | <p>Aufteilung</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Ratingen vom 22.10.1969 aufgestellt worden.</p> <p>Ratingen, den 22.10.1969</p> <p>L.S.</p> <p>GEZ. KRAFT (Kraft) Bürgermeister</p> <p>GEZ. SAMANS (Samans) Ratsmitglied</p> | <p>Auslegung</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.5.1971 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) BBAUG in der Zeit vom 1.6.1971 bis 2.7.1971 öffentlich ausliegen.</p> <p>Ratingen, den 24.11.1971</p> <p>L.S.</p> <p>Der Stadtdirektor KORTENDICK (Kortendick)</p>  | <p>Satzungsbeschluß</p> <p>Der Rat der Stadt Ratingen hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG i.V. mit § 28 GO NW am 19.10.1971 als Satzung beschlossen.</p> <p>Ratingen, den 26.11.1971</p> <p>L.S.</p> <p>GEZ. DIETRICH (Dietrich) Bürgermeister</p> <p>GEZ. GOLTZ (Goltz) Ratsmitglied</p> | <p>Genehmigung</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 29.3.1972</p> <p>Der Regierungspräsident</p> <p>L.S.</p> <p>KRUEL-ZÜGGE</p>                                       | <p>Inkrafttreten</p> <p>Gemäß § 12 BBAUG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 29.3.72 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 31.1.1973 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ratingen, den</p> <p>L.S.</p> <p>GEZ. DIETRICH (Dietrich) Bürgermeister</p> |

**Nachrichtliche Eintragung**

- Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1., 2. und 4. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.Nr. 3,96) erfolgen gemäß § 4 der Dritten Verordnung vom 21.4.1970 (GV.Nr. 8,299) zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBAUG).
- Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in verschiedene Nutzungsbereiche erfolgt in diesem Plan nur nachrichtlich.
- Es gelten:
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 20.11.1968 (BBl. I, S. 1237), in Kraft getreten am 14.1.1969
  - die Landesbauordnung (BauLVO) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.Nr. 3,96) in Kraft getreten am 1.7.1970
  - die Abstandsflächenverordnung vom 20.3.1970 (GV.Nr. 8,249), in Kraft getreten am 1.7.1970
- Bei der Herstellung der Außenanlagen sind die Richtlinien über Anforderungen an Feuerwehrfahrtsfahrzeuge und Drehleiterstellplätze des Oberkreisdirektors Düsseldorf-Mettmann in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.