

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. 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,
 - a) der Festsetzungen der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Stadt Ratingen vom 20.4. 61, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen,
 - b) des Fluchtlinienplanes Nr. 16 der Stadt Ratingen, förmlich festgestellt am 25.1.1956.
2. Baugestalterische Festsetzungen erfolgen aufgrund § 103 BauONW in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. DVO zum BBauG.
3. Garagengeschosse sind ^{GEMÄSS § 21a ABS.1 BauNVO} in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Geschosse nicht anzurechnen. GEMÄSS § 21a ABS.2 Bau NVO
4. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind ^{Bau NVO} Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzuzurechnen.
5. ~~Auf die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs.2 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen.~~
6. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben ^{GEMÄSS § 21a ABS.4 BauNVO} unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen, die nach Ziffer 3 dieser textlichen Festsetzungen nicht angerechnet werden, sowie von Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach Ziffer 5 dieser textlichen Festsetzungen nicht angerechnet werden und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche.
7. Die zulässige Geschoßfläche ist ^{GEMÄSS § 21a ABS,5 BauNVO} um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
8. Einstellplätze (auch als Garagen) gemäß § 64 (2) BauONW sind, soweit Flächen im Bebauungsplan hierfür nicht ausdrücklich festgesetzt sind, im Kellergeschoß oder in der im Erdgeschoß zulässigen Bebauung unterzubringen.
9. Die Baukörper an der Turmstraße sind nach Maßgabe der festgesetzten Baugrenzen rechtwinklig und parallel zu der an der Grütstraße vorhandenen Bebauung der Häuser Nr. 2-8 anzuordnen.
10. Der Mindestbedarf an Einstellplätzen wird wie folgt festgesetzt:
 - a) bei Mietwohnungen je 1 Wohnung 1 Einstellplatz
 - b) bei Stockwerkeigentumswohnungen je Wohnung 1 Einstellplatz

- | | |
|---|-----------------|
| c) bei Geschäftsbauten je 50 qm Büro- bzw. Verkaufsnutzfläche | 1 Einstellplatz |
| d) bei Gaststätten je 10 Sitzplätze | 1 Einstellplatz |
| e) bei Übernachtungsbetrieben je 2 Betten | 1 Einstellplatz |
| f) bei Versammlungsräumen je 5 Sitzplätze | 1 Einstellplatz |
11. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
12. Für Rundfunk- und Fernsehempfang werden Sammelantennen vorgeschrieben.
- ~~13. Die Gestaltung von Bauwerken auf den Grundstücken "Am Markt" (zwischen Grüt- und Linterfer Straße) richtet sich nach besonderer Satzung (Satzung über die bauliche Gestaltung und Pflege der Eigenart des Marktplatzes).~~
14. Wo Flachdächer festgesetzt sind, ist ringsum horizontaler Dachabschluß verlangt.
15. 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 eingeschnittene Balkone. Ihre Gesamtlänge darf $\frac{2}{3}$ der Traufenlänge nicht überschreiten.
16. Die Geschosshöhen werden unbeschadet sonstiger baurechtlicher Vorschriften wie folgt festgesetzt: Erdgeschoß = 3,50 m von OK-Rohdecke bis OK-Rohdecke, 1. Obergeschoß = 2,75 m von OK-Rohdecke bis OK-Rohdecke, jedes weitere Obergeschoß 2,75 m von OK-Rohdecke bis OK-Rohdecke.
- ~~17. Gemäß § 103 (1) Ziff. 6 BauONW für den zur Erhaltung der für das historische Stadterüst typischen Straßenbreiten die Abstände an Kirchgasse und Turmatraße unterschritten werden, jedoch nur im Rahmen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung vom 16.2.1965, Ziff. 3.3 u. 3.4)~~

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