



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1.2. u. 4. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. Nr. 96) erfolgen gemäß § 4 der Dritten Verordnung zur Änderung der Dritten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.1.1970 (GV. Nr. 5, 29) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG:
- Für die bis zu 3 und mehr Geschossen zulässige Bebauung in Baugebiet A (zwischen der Düsseldorfstraße und Jahnstraße) wird hierdurch noch ergänzend festgesetzt, daß die Durchführung ab 2. Obergeschos in gestaffelter Bauweise (Staffelgeschoss) zu erfolgen hat und zwar durch geschobene Rücksprünge gegenüber dem jeweils darunter liegenden Geschos um mindestens 2,00 m Tiefe sowohl an den Langseiten wie auch an den Schmalseiten der Baukörper. Ausgenommen hiervon wird die nordöstliche Langseite des bis 3 Geschosse zulässigen Blocks.
 - Das 7. Geschos im Baugebiet B (zwischen Düsseldorfstraße und Dürerstraße) ist als Staffelgeschoss auszubilden und zwar alleseitig um mindestens 2,00 m gegenüber den darunter liegenden Geschos zurückgesetzt.
 - In Baugebiet C (zwischen der Dürerstraße und der Straße "Plättchenbeide 2") und im Baugebiet D (an der "Plättchenbeide 2") ist das jeweils letzte Obergeschos als Staffelgeschoss auszubilden und zwar um mindestens 2,00 m gegenüber den darunter liegenden Geschos zurückgesetzt.
 - In Baugebiet E (westlich der Jahnstraße, Ecke Düsseldorfstraße) ist das letzte Obergeschos des 8-geschossigen Baukörpers als Staffelgeschoss auszubilden und zwar um mindestens 2,00 m gegenüber den darunter liegenden Geschos zurückgesetzt.
 - Die Festsetzung PD (Flachdach) bedeutet zulässige Neigung bis 5°, jedoch in jeder Falle ringsumlaufend horizontaler Wandabschluss.
 - Die Satteldächer sind dunkelfarbig einzudecken, wobei Dachpappe ausgeschlossen ist.
 - Wo Schrägdächer zulässig sind, sind auch loggienartige Dacheinschnitte zulässig, sofern sie einen Abstand von freien Gliedern von mindestens 2,00 m und von Brandgabeln von mindestens 1,25 m haben, und die Dachfläche unterhalb der Brüstung durchläuft; liegende Dachfenster sind zulässig, Dachaufbauten zur Straßenseite sind unzulässig.
 - Sollen Müllbehälter außerhalb der Gebäude dauernd aufgestellt werden, so sind gut gestaltete, durch Strücher dicht abgeschirmte Sammelboxen anzulegen.
 - Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, können ausnahmsweise zur zulässigen Geschosfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (5) BauO NRW).
- An Tiefgaragen wird hier die Anforderung gestellt, daß sie vollständig unter der festgesetzten Geländeoberfläche liegen müssen und zwar, soweit sie nicht durch andere Gebäude überbaut sind, entweder samt einer Erdüberdeckung von mindestens 30 cm Stärke (BauO NRW § 16) oder nach § 9 (1) 16. BBauG mit Strüchern zu bepflanzen, oder samt der Hofbefestigung.
- Sollten die örtlichen Baugrundverhältnisse nachweislich eine solche Tiefgaragenanlage unzumutbar erschweren, so darf die Oberkante der Garagen-Grundstücksoberfläche gemäß § 1 (5) BauO NRW ausnahmsweise zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Bauweise oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder unterliegen, jedoch nicht § 9 (1) 16. BBauG.
- Grundstückszu- und abfahrten an innerstädtischen Verkehrsring sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Zufahrt des Baugebietes B von der Dürerstraße.
 - Nebenanlagen gemäß § 11 (2) BauO NRW sind auf den sonst nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 1 (5) BauO NRW ausnahmsweise zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Bauweise oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder unterliegen, jedoch nicht § 9 (1) 16. BBauG.
 - In den Baugebieten A und B sind im Erdgeschos nur die Nutzungsarten § 4 (2) 2 BauO NRW zulässig (§ 4 (3) BauO NRW).

DESE KARTENUNTERLAGE ENTWURFEN AUS DERZEITIGEN KATASTERUNTERLAGE

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSBEZEICHNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1968 (BAUNVO 1968) (BER. Nr. 1377) UND DER BERICHTIGUNG VOM 20.12.1968 (BOB. I. S. 11)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 (1) 1) BBauG NR. 1-11 GEMÄSS PLANZ.-VO ZIFF. 7, NR. 12 UND 13. EIGENE DARSTELLUNGSWEISE

1. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	7. KIRCHE
2. VERWALTUNGSGEBAUDE	8. SCHUTZRAUM
3. SCHULE	9. FEUERWEHR
4. KRANKENHAUS	10. HALLENBAU
5. THEATER	11. KINDERGARTEN, KINDERTAGESST.
6. JUGENDHEIM, JUGENDBEREICHE	12. KIRCHL. GEMEINDEHAUS
	13. ALTERSHEIM, ALTERNAGESSTATTE

GRÜNPLÄTZE (§ 9 (1) 8. BBauG) (PLANZ.-VO ZIFF. 8)

1. GRÜNPLÄTZE	7. FRIEDHOF
2. PARKANLAGE	8. DAUERKLEINGARTEN
3. ZELTPLATZ	9. SPORTPLATZ
4. BADEPLATZ	10. SPIELPLATZ

VERSORGUNGSANL., ABWASSER, ABFALLSTOFFE (§ 9 (1) 5. UND 7. BBauG) NR. 1-11 GEMÄSS PLANZ.-VO ZIFF. 7, NR. 12 UND 13. EIGENE DARSTELLUNGSWEISE

1. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGUNGSANL. ODER FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN	7. FEUERHEIZWERK
2. GASWERK	8. WASSERWERK
3. WASSERBEHÄLTER	9. UMSpannWERK
4. UMFORMSTATION	10. BRUNNEN
5. PUMPKWERK	11. KLARANLAGE
6. MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE	12. TRAFOSTATION
	13. GASDRUCKREGELSTATION

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (4) BBauG)

1. LANSCHAFTSCHUTZGEBIETE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.1)	7. GES. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.2)
2. WASSERSCHUTZZONE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.2)	8. SANIERUNGSGEBIETE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.3)
	9. BAUDENKMALE (DIN 18003 ZIFF. 14.10)
	10. BAHNANLAGEN (PLANZ.-VO ZIFF. 14.6)

AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 9. BBauG)

1. FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN (PLANZ.-VO ZIFF. 11.1)	7. FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (PLANZ.-VO ZIFF. 11.2)
---	--

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 10. BBauG)

1. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (PLANZ.-VO ZIFF. 12.1)	7. FLÄCHE FÜR DIE FORST- ODER LANDWIRTSCHAFT (PLANZ.-VO ZIFF. 12.2)
---	---

SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 11. BBauG) (DIVERSE)

1. LAEN (EIGENE DARSTELLUNGSWEISE)	7. STELLPLATZE (PLANZ.-VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF. 13.1. ERGÄNZUNG)
2. GARAGEN (PLANZ.-VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF. 13.1. ERGÄNZUNG)	8. GEMEINSCHAFTSSTELLFLÄCHE (PLANZ.-VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF. 13.1. ERGÄNZUNG)
3. GEMEINSCHAFTSGARAGEN (PLANZ.-VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF. 13.1. ERGÄNZUNG)	9. GRUNDSTÜCKS- BZW. GARAGEN- UND AUFFAHRTEN (EIGENE DARSTELLUNGSWEISE) (§ 9 (1) 8. BBauG)
4. MIT GEM.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (PLANZ.-VO ZIFF. 13.2) ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT	10. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (PLANZ.-VO ZIFF. 13.4)
5. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (PLANZ.-VO ZIFF. 13.5)	11. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (PLANZ.-VO ZIFF. 13.7)
6. TIEFGARAGE (PLANZ.-VO § 2 (2) ZIFF. 13.1. ERGÄNZUNG UND DIN 18003)	12. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung Besondere Vorkehrungen (z.B. Schallschutz) erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 BauO NRW) (PLANZ.-VO ZIFF. 14.5)

DIESER PLAN ENTHÄLT DIE MINDESTFESTSETZUNGEN NACH § 30 BBauG UND SONSTIGE NACH § 9 BBauG.

BESTANDSIGNATUREN (DIN 18702)	GRENZEN (DIN 18702), BAUGRENZEN, BAULINIEN (FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZ VO)	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3. BBauG)	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a) BBauG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a) BBauG	BAUWEISE (§ 9 (1) 1b) BBauG	PFLANZUNG (§ 9 (1) 15. u. 16. BBauG)	AUSSERE GESTALTUNG G. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1 ABS)	VERSORGUNGSANL. UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 6. BBauG)	
OFFENTLICHE GEBÄUDE (z.B. RAHAUS)	GEMEINDEGRENZE STRASSEN- UND BAUGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (1) 5. BBauG I.V.M. PLANE VO ZIFF. 10.6) GRENZE DES UNLIEGENSCHAFTSBEREICHES BAULINIE (PLANZ VO 3.3) BAUGRENZE PLANZ VO 3.4 WEGFALLENDE BAULINIEN O. BAUGRENZEN MIT EINER VERKEHRSFLÄCHENBEZEICHNUNG LINIE ZUSAMMENFALLENDE BAULINIE (EIG. D.) LINIE MIT EINER VERKEHRSFLÄCHENBEZEICHNUNG KELLERGESCHOSS ERDGESCHOSS DACHGESCHOSS	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE SCHNITTSTREIFEN FLURSTÜCKSGRENZE PARKHAUS (EIGENE DARSTELLUNG)	WS KLEINSEDLUNGSGEBIETE WR REINE WOHNGEBIETE (ZIFF. 1.1.2) WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (ZIFF. 1.1.3) MI MISCHGEBIETE (ZIFF. 1.2.2) MK KERNGEBIETE (ZIFF. 1.2.3) MK GEBIRGSGEBIETE (ZIFF. 1.3.1) GI INDUSTRIEGEBIETE (ZIFF. 1.3.2) GW WOCHENENDHAUSGEBIETE (ZIFF. 1.4.1) SO SONDERGEBIETE (ZIFF. 1.4.2)	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE: III/VI ALS MINDEST- U. HÖCHST- GRENZE (PLANZ VO ZIFF. 2.1.1) II ZWINGEND (ZIFF. 2.1.1) 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHLE (ZIFF. 2.2.1) 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (ZIFF. 2.2.2) 6.0 BAUMASSZAHLE (ZIFF. 2.4)	O OFFENE BAUWEISE (PLANZ VO ZIFF. 3.1) NUR EINZEL- UND DOPPEL- HAUSER ZULÄSSIG (PLANZ VO ZIFF. 3.1.1) NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (PLANZ VO ZIFF. 3.1.2) NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG (DIN 18003 ZIFF. 3.1.3) NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (DIN 18003 ZIFF. 3.1.4) G GESCHLOSSENE BAUWEISE (PLAN VO ZIFF. 3.2)	BAÜME ZU ERHALTEN (DIN 18003 ZIFF. 9.1.1) STRÄUCHER ZU ERHALTEN (EIGENE DARSTELLUNG) BAÜME ZU PFLANZEN (DIN 18003 ZIFF. 9.1.3) STRÄUCHER ZU PFLANZEN (EIGENE DARSTELLUNG)	SD SATTELDACH WD WALMDACH FD FLACHDACH (K=BEHIESE) SH SHEDDACH DACHNEIGUNG VORGESCHRIBENE FIRST- RICHTUNG (DIN 18003 ZIFF. 3.6) Tr = 500 FESTGESetzte TRAUFG- HÖHE ARKADE (DIN 18003 ZIFF. 6.1.5)	LEITUNGSFÜHRUNG UND ZIFF. 8.1 FREILEITUNG MIT MASTEN SCHUTZSTREIFEN EINER LEITUNGSFÜHRUNG	
ENTWURF: PLANUNGSAMT RATINGEN, DEN. 27. JANUAR 1975	ES WIRD BESCHLOSSEN, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNGS GEMEINSCHAFTLICH ERBEWERTET IST. RATINGEN, DEN. 27. JANUAR 1975	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 9 (1) 1) BBauG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 19. JUNI 1975 AUFGESTELLT WORDEN. RATINGEN, DEN. 27. JANUAR 1975	NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 23. FEBR. 1975 HAT DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 1 (6) BBauG IN DER ZEIT VOM 22. ... 1975 BIS 15.4. 1975 EINSCHL. ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. RATINGEN, DEN. 15. JULI 1975	DIESER PLAN IST GEM. § 2 (6) BBauG AUF GRUND DER BERÜCKSICHTIGTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM ... 1975 GEMÄNDERT WORDEN. RATINGEN, DEN. ... 1975	NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 6. JULI 1975 VOM RAT DER STADT RATINGEN ALS SATZUNG BE- SCHLOSSEN WORDEN. MIT DEM MODIFIZIERTEN DIESES BEBAUUNGSPLANES WIRD DER FLUCHTLINIENPLAN DER STADT RATINGEN NR. 18, BLATT D, FÖRMLICH FESTGESTELLT AM 18. MÄRZ 1969 UND DER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 V-RECHTSKRÄFTIG GEWORDEN AM 23. JULI 1973 SOWEIT SIE DEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES ENTE- GENSTEHEN, AUFGEHOHEN. RATINGEN, DEN. 21.8. ... 1975	DIESER PLAN IST GEM. § 10 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 28 GOW AM 23. FEBR. 1975 VOM RAT DER STADT RATINGEN ALS SATZUNG BE- SCHLOSSEN WORDEN. MIT DEM MODIFIZIERTEN DIESES BEBAUUNGSPLANES WIRD DER FLUCHTLINIENPLAN DER STADT RATINGEN NR. 18, BLATT D, FÖRMLICH FESTGESTELLT AM 18. MÄRZ 1969 UND DER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 V-RECHTSKRÄFTIG GEWORDEN AM 23. JULI 1973 SOWEIT SIE DEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES ENTE- GENSTEHEN, AUFGEHOHEN. RATINGEN, DEN. 21.8. ... 1975	DIESER PLAN IST GEM. § 11 BBauG DURCH VERFUGUNG VOM HEUTIGEN TAGE GEMEIN- DERT WORDEN. DÜSSELDORF, DEN. 19. JANUAR 1976 RATINGEN, DEN. 28. 9. ... 1976	DEN AUFLAGEN DES REG.- PRÄS. ENTSPRECHEND IST DIESER PLAN GEM. § (1) BBauG DURCH BE- SCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM ... 30. MÄRZ ... 1976. GEMÄNDERT WORDEN. RATINGEN, DEN. 28. 9. ... 1976	GEM. § 13 DES BBauG IST DIE GENEHMIGUNG DES REG. PRÄSIDENTEN VOM 19.11. 1976 SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DIESES PLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 15.10. 1976. ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. RATINGEN, DEN. 15. 10. ... 1976
GEZ. DR. DAHLMANN (DR. DAHLMANN) DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES HAUPTGEMEINDEBEAMTEN	GEZ. RING GEZ. KELLER (RING) (DIP. ING.) GEZ. KINDERDICK (KELLER) (DIP. ING.) LS. GEZ. KINDERDICK (BECKER) DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES RATES UND BÜRGERMEISTERS	GEZ. BECKER (BECKER) DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES RATES UND BÜRGERMEISTERS	LS. GEZ. DR. DAHLMANN (DR. DAHLMANN) DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES HAUPTGEMEINDEBEAMTEN	LS. GEZ. DR. DAHLMANN (DR. DAHLMANN) DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES HAUPTGEMEINDEBEAMTEN	LS. GEZ. D'HEIL (D'HEIL) BÜRGERMEISTER	LS. KRUEL-ZÜGGE (KRUEL-ZÜGGE) BÜRGERMEISTER	IDETRICH (IDETRICH) BÜRGERMEISTER	IDETRICH (IDETRICH) BÜRGERMEISTER	

STADT RATINGEN

Bebauungsplan

M 125

(JAHNSTRASSE/DÜRERSTRASSE)

GEMARKUNG RATINGEN

MASSTAB 1:500

AUSFERTIGUNG