RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW Nr. 56 S. 467).
5. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).

Textliche Festsetzungen

1. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

   In den Teilgebieten 2 und 3 sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. **Anrechnung von Gemeinschaftsstellplätzen gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO**

   Die Fläche der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage kann bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauGB hinzugerechnet werden.

3. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BauO NW**

3.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für Gebäude und Garagen nur geneigte Dächer zulässig.

3.2 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig.

3.3 Dachausbildung

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von maximal 1/2 der Traufläänge je Hauseinheit zulässig. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

3.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Gebäude sind nur dunkele oder rote Ziegelpfannen zulässig, die sich mit Form und Farbe in den vorhandenen Bestand einfügen.

3.5 Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit den ortsüblichen roten Ziegeln auszuführen.

4. **Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BauO NW sowie i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

4.1 Einfriedung

Es sind nur Heckeneinfriedungen zulässig.

4.2 Pflanzbindung

Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten und bei Beseitigung durch Neuanpflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

4.3 Pflanzgebot

Auf jedem privaten, den Wohngebäuden zugeordneten Grundstücken ist ein Laubbaum mittlerer Größe, Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm bzw. zwei Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind Weißdorn- oder Ligusterhecken zu pflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn - unmittelbar zu melden.
3. Da die im Planbereich anfallende Dachflächenentwässerung versickert werden soll, muß in einem wasserrechtlichen Verfahren jedes Grundstück hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit überprüft werden.

Zeichenerklärungen / Erläuterungen

Bestandssignaturen

+	Koordinaten-/Gitterkreuz		Überdachungen, Durchfahrten
	Flurstücksgrenze		Zaun
446	Flurstücksnummer		Hecke
×114.45	Höhenpunkt ü.NN		Baum
	Topographische Umrisslinien, Gebäudeumrisslinien, Grenze von Nutzungsarten		Kabelschacht
	Wirtschafts-, Industriegebäude Garagen		Schaltkasten
	Wohngebäude mit Hausnummer	×113.86	Kanaldeckel mit Höhenangabe
II	Geschosszahl		Gully
			Strassenlaterne
			Hydrant

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(0,8) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

Baulinien

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeindarf — Zweckbestimmung: Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 + § 9 (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — Zweckbestimmung: Fussweg (F), Mischverkehrsfläche (MB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Privat — Beizeichnung: Private Grünfläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

Erhalten von: Bäumen, Hecken — Anpflanzen von: Hecken

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Nebenanlagen — Zweckbestimmung: Gemeinschafts-GSt stellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — (1) zu Gunsten der Anlieger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

1 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes; Teilgebietsnummer

Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; First- od. Gebäuderichtung

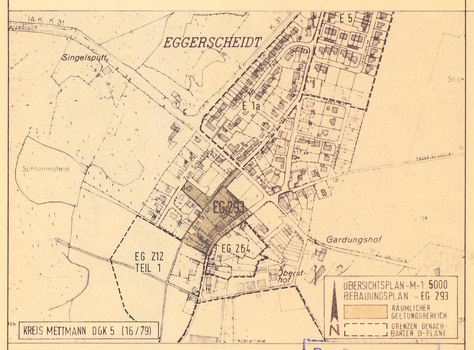
Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauNVO

SD 35° 45° — Satteldach, Zulässige Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen



Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
STADTARCHIV
2265
548

STADT RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN EG 293

Auf dem Brinkel Hölender Weg

M. 1:500 — BLATT NR.

GEMARKUNG Eggerscheidt — FLUR 2

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN

ENTWURF PLANUNGSAMT

RATINGEN, DEN 14.07.1994
BEARBEITET: SCHMITZ / WEGER

DER STADTDIREKTOR (DR. BLECHSCHMIDT) — BEIGEORDNETER (JOSSEN) — LEITER (JARING)

ERNEUTE AUSLEGUNG

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM ... DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER (GEÄNDERTEN) BEGRÜNDUNG NACH § 3(3) BauGB BESCHLOSSEN
NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM ... IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HAT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG VOM ... BIS EINSCHLIESSLICH ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

RATINGEN, DEN
DER STADTDIREKTOR

(DR. BLECHSCHMIDT)

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE ABLICHTUNG DER AMTLICHEN FLURKARTE SOWIE EINES FELDVERGLEICHS UND HAT DEN STAND VOM FEB. 1994.

SIE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 PlanzVO VOM 18.12.1990

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

RATINGEN, DEN 24.06.1994 — STADT (OBERVERMAT) — (GROSSKOPF)

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 14.02.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN EG 293 GEMÄSS § 10 BauGB IN VERBINDUNG MIT DEN § 4 UND 28 GO NW ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 01.12.1994 HIERZU BESCHLOSSEN

RATINGEN, DEN 22.02.1995
DER BÜRGERMEISTER
(DIEDRICH)

AUFSTELLUNG

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 22.07.1993 GEMÄSS § 2(1) BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES EG 293 BESCHLOSSEN

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM 2.08.1993 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN

RATINGEN, DEN 16.08.1994
DER STADTDIREKTOR
(DR. BLECHSCHMIDT)

DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHREN

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 11 BauGB VORGELEGEN (HEUTIGE VERFÜGUNG, Az: 35.2-12.21)
(RATINGEN, BEBAUUNGSPLAN NR.)

DÜSSELDORF, DEN
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

(IM AUFTRAG)

ANHÖRUNG

DIE AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES PLANUNGSAUSSCHUSSES DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 14.09.1993 NACH § 3(1) BauGB DURCHGEFÜHRENDE ANHÖRUNG ERFOLGTE VOM 8.10.1993 BIS EINSCHLIESSLICH 22.10.1993 ERÖRTERUNGSTERMIN 25.10.1993

RATINGEN, DEN 16.08.1994
DER STADTDIREKTOR
(DR. BLECHSCHMIDT)

BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN

DER RAT DER STADT RATINGEN IST DEM IN DER VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM ENTHALTENEN MASSGABEN/AUFLAGEN AM BEIGETRETEN
DER BEBAUUNGSPLAN (EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG) WURDE ENTSPRECHEND GEÄNDERT.

RATINGEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER

(SCHLIMM)

AUSLEGUNG

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AM 06.09.1994 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND DER BEGRÜNDUNG NACH § 3(2) BauGB BESCHLOSSEN
NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 06.10.1994 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN HABEN DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG VOM 09.09.1994 BIS EINSCHLIESSLICH 13.10.1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

RATINGEN, DEN 9.12.1994
DER STADTDIREKTOR
I.V. DR. JOHN
(DR. BLECHSCHMIDT)

INKRAFTTRETEN

GEMÄSS § 12 BauGB IST DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 22.02.1995 IM AMTSBLATT DER STADT RATINGEN BEKANNT GEMACHT WORDEN

RATINGEN, DEN 22.02.1995
DER STADTDIREKTOR
I.V. DR. JOHN
(DR. BLECHSCHMIDT)

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

DER RAT DER STADT RATINGEN HAT AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM ANSTELLE EINER ERNEUTEN AUSLEGUNG DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG NACH § 3(3)2. BauGB BESCHLOSSEN. DER GEÄNDERTE PLANENTWURF MIT (GEÄNDERTER) BEGRÜNDUNG WURDE DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3(3)2 BauGB MIT SCHREIBEN VOM ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT.

RATINGEN, DEN
DER STADTDIREKTOR

(DR. BLECHSCHMIDT)