Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Oberirdische Leitung Starkstrom
- Straßenbahngleis
- Oberirdische Leitung Strom
- Unterirdische Leitung Wasser
- Fernwärme
- Wasserstoffgas
- Strom
- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Geländehöhe
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 GRZ Grundflächenzahl

z.B. 0,6 GFZ Geschossflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

FH126,5m ü.NN Höhe baulicher Anlagen in m ü.NN (FH=Firsthöhe)

TH 123,5 m ü.NN Höhe baulicher Anlagen in m ü.NN (TH=Traufhöhe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete mit Teilgebietsnummer z. b. 1

E nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Kronentraufbereich

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

(E) Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Ga Garagen

Mauer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. IS. 3018).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708) und am 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).
5. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 GV. NRW. S. 226, 716/SGV. NRW. 224, geändert am 18.05.1982 (GV. NRW. S. 248), zuletzt geändert am 25.9.2001 (GV. NRW. S. 708).
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 BGBl. I S. 3245, zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666) und am 22.12.2008 (BGBl. IS. 2986)
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926, zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Teilgebiet WA 2 zulässig.

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zum Teil unzulässig. Dies bezieht sich auf:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zum Teil unzulässig. Dies bezieht sich auf:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Im Teilgebiet WA 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilgebiet WA 2 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) i.V. m. § 12 (6) BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür festgesetzten, im Bebauungsplan umgrenzten Flächen zulässig.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zur Erhaltung der Gestaltungsmerkmale und zur städtebaulich angepassten Anordnung des Neubaus ist im Plangebiet ein von § 6 Abs. 5 und 6 Bau O NRW abweichendes Maß der Abstandsfläche von **0, 25 H** zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten / Wohngebäude zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig.
Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.
Dieses trifft nicht zu für Zufahrten und Stellplätze. Diese Flächen sind gemäß (Ri St - Wag, Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten) an die Kanalisation anzuschließen.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB)

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schallschlämmmaß erf. R'w von 35 dB(A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die zu pflanzenden und die zu erhaltenden heimischen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit standortgerechten artgleichen Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm am selben Standort zu ersetzen.

10. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bau O NRW)

10.1 Dachgestaltung im Teilgebiet WA 1

10.1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Gebäudeanbauten sind abweichend Dachneigungen von 2° - 45° zulässig.

10.1.2 Dachüberstände sind an Giebeln auf 15 cm, an Traufen auf 40 cm zu beschränken.

10.1.3 Es sind nur Giebel- und Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein.

10.2 Mülltonnen

Müllstandorte sind zu begrünen sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden.
Sichtschutzmaßnahmen sind in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Gitter vorzunehmen.
Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

10.3 Einfriedungen

10.3.1 Im Plangebiet sind ausschließlich folgende Einfriedungen zulässig:

1) Hecken aus heimischen Gehölzen.
2) Berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken.
3) Metallgitterzäune auch in Verbindung mit einer Heckenpflanzung kombiniert.
4) Senkrechte Holzstaketenzäune.

10.3.2 Im Bereich der festgesetzten, geschützten Baumscheiben sind ausschließlich Holzpalisaden bis zu 0,30 m Höhe ohne Fundament als Befahrungsschutz zu errichten.

10.3.3 Entlang der Straße am Kesselsströttchen sind Schutzmauern aus Ziegel- oder Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

10.3.4 Im Teilgebiet WA 1 sind östlich und südlich der am Hölenderweg festgesetzten Stellplätze ausschließlich Einfriedungen in Form von Hecken in einer Höhe zulässig, die die Vitalität der großkronigen Laubbäume nicht beeinträchtigen, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 1,80 m. Weitere sichtschützende Pflanzungen sind in diesem Bereich außerhalb des Kronentraufbereichs nur zulässig, sofern der Baumwuchs dadurch nicht beeinträchtigt wird.

10.4 Werbeanlagen

10.4.1 In den gegliederten Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Gebäude und im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen nur als Hinweisschilder in der Größe von maximal 0,2 m² je Nutznießer zulässig.

10.4.2 Sonstige Werbeanlagen sind als dem Verkehr dienende Hinweisschilder in der Größe von maximal 0,2 m² zulässig.

10.4.3 Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.

11. Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 LWG und § 19 WHG)

Abgrabungen sind unzulässig.
Die Nutzung der Untergeschosse ist ausschließlich als Kellergeschoss zulässig. Diese sind ohne Anordnung von Drainagen zu errichten.

12. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes EG 358 befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Eggerscheidt.
Im Geltungsbereichdes Bebauungsplanes kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden. wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder

b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 172 BauGB im Bereich der Erhaltungssatzung Eggerscheidt.
- Das Gebäude Hölenderweg 43 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste unter A 62 „Kessel am Pött" eingetragen.
- Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer Werth der Stadtwerke Duisburg. Die Festlegung der neuen SG - VO vom 24.12.1987 ist zu beachten.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
2. Alle das Plangebiet betreffende bauordnungsrechtliche Verfahren bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde.
3. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
4. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484 51491 Overath , Telefon 02206/80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
5. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden.
Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
6. Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen. Zuvor sind die Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.
7. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult.

Entwurf

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Bearbeitet: Krägeloh 7 Dannhäuser

Ratingen, den 27.08.2009

(Birkenkamp) Bürgermeister — (Dr. Ulf- P. Nitzsch) Technischer Beigeordneter — (Hölzle) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Der Plangrundlage liegt die amtliche Liegenschaftskarte (Stand: Juni 2007) und ein Feldvergleich zugrunde.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Ratingen, den 13.10.2009

(Stolv) städt.Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 29.08.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes EG 358 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Ratingen, den 01.10.2009

(Birkenkamp) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB hat am im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 29.09.09 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes EG 358 nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.09 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 01.10.09 bis einschließlich 11.12.09 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 17.12.2009

(Birkenkamp) Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung

Aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen wurde anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 (2) BauGB durchgeführt.
Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit der geänderten Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Beteiligung im vereinfachten Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 4a (3) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen sind der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 27.05.10 den Bebauungsplan **EG 358** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
x einschließlich der in BLAU eingetragenen Ergänzung

Ratingen, den 31.05.2010

(Birkenkamp) Bürgermeister

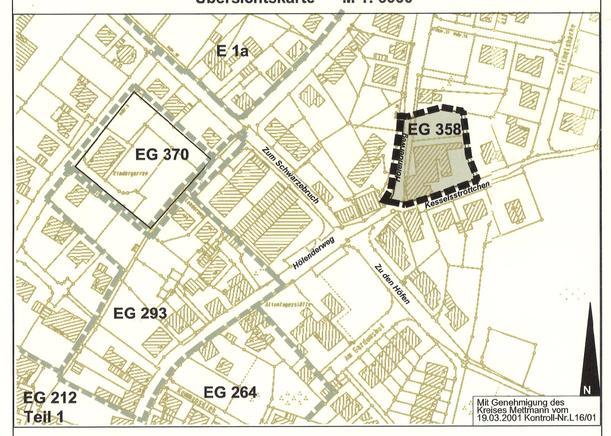
Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs.3 BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes **EG 358** mit der Begründung am 31.05.10 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 01.06.2010

(Birkenkamp) Bürgermeister

Übersichtskarte M 1: 5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung 61.12

Bebauungsplan
EG 358
" Hölenderweg / Kesselsströttchen"

Gemarkung: Eggerscheidt Flur: 2