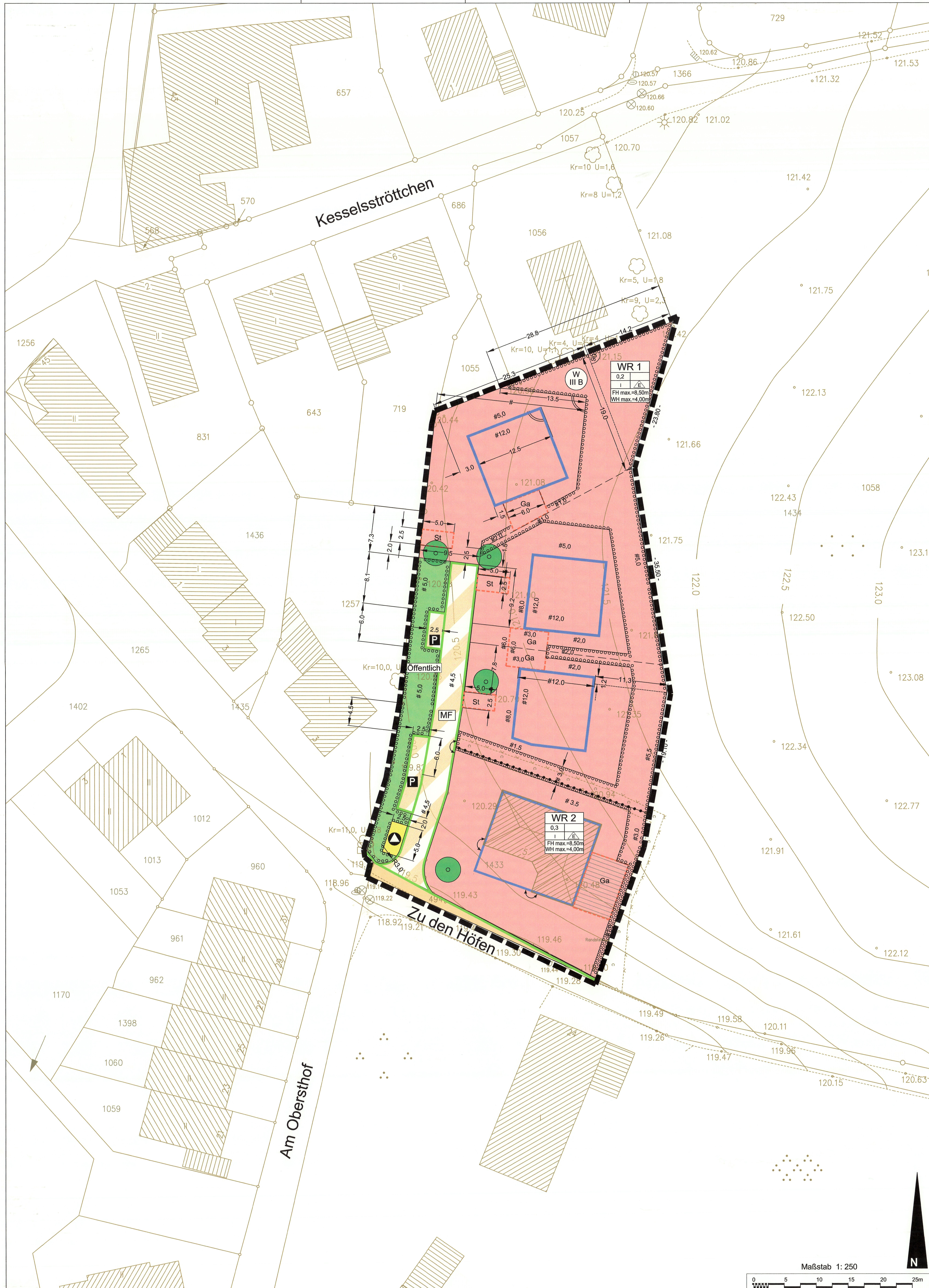


Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Geländehöhe
- Baum
- Zaun
- Schieber (Wasser)
- Laterne
- Einsteigeschacht
- Straßensenkkasten
- Hydrant unterirdisch

Planung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR 1	Art der baulichen Nutzung (z.B.Reines Wohngebiet) Teilgebietsnummer
0,2	GRZ Grundflächenzahl
I E	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise z.B. Einzelhausbebauung.
FH max.=8,50m	max. Firsthöhe (OK Geländehöhe bis Oberkante Dachfirst)
WH max.=4,00m	max. Wandhöhe (OK Geländehöhe bis Schnittpunkt der Außenkante Dachhaut)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung : Mischverkehrsfläche MF
  Öffentliche Parkfläche P

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung :
Abfall (Müllplatz)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:
Öffentlich — Öffentliche 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

W III B — Wasserschutzzone III B

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung:
  Ga — Garagen
  St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
4. Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW)in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),zuletzt geändert am 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644) und am 17.12.2009 (GV NRW S. 863 / 975).

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 3 BauNVO)**
   Im Plangebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Dieses bezieht sich auf:

   Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)**

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

2.2 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen in m ü.NHN in der Mitte des Baufensters.

2.3 Die festgesetzten maximalen Wandhöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen in m ü.NHN in der Mitte des Baufensters. Die Wandhöhe wird bemessen vom Fußpunkt der OK Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen dafür festgesetzten, im Bebauungsplan rot umgrenzten Flächen zulässig.

4. **Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   Im Teilgebiet WR 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im Teilgebiet WR 2 (Altenteiler) ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

5. **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 boden versiegelnde Maßnahmen unzulässig. Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen. Dieses trifft nicht zu für Zufahrten und Stellplätze. Diese Flächen sind gemäß den Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (Rl St - Wag) an die Kanalisation anzuschließen.
   Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags auszuführen.

6. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
   Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden heimischen Gehölze aus der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit artgleichen Laubgehölzen am selben Standort zu ersetzen. Einfriedungen sind, sofern sie der Kompensation dienen, mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste **des LFB** zu bepflanzen.

Pflanzenauswahlliste für Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen:

Deutscher / Botanischer Name	Pflanzqualität
Feldahorn (Acer campestre)	Heister, 2xv.,o.Ballen 125-150 cm
Stieleiche (Quercus robur)	Heister, 2xv.,o.Ballen 125-150 cm
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm
Strauchhasel (Corylus avellana)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Gew. Hartriegel (Cornus sanguinea)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Eingriffel. Weißdorn (Crataegus monogyna)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr.100-150 cm
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Hundsrose (Rosa canina)	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm

Die Pflanzung hat gruppenweise mit 4 - 7 Sträuchern zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m . Die Außenreihen der Flächenpflanzung sowie die linienförmigen Grenzpflanzungen bestehen ausschließlich aus Sträuchern, das Zentrum setzt sich aus höherwüchsigen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung zusammen.

7. **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 Schalldämmmaß erf. R'w von 35 dB (A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht.

8. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

8.1 Dachgestaltung im Teilgebiet WR 1

8.1.1 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig. Die gemäß Nr. 5 extensiv zu begrünenden Garagendächer müssen abweichend flach geneigt ausgeführt werden.

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

8.1.3 Es sind nur Giebel- und Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig.

Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein.

8.2 Mülltonnen

Müllstandorte sind zu begrünen, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden.
Als Sichtschutzmaßnahmen sind Abpflanzungen als immergrüne oder halbimmergrüne Hecke oder berankte Metallgitterzäune zulässig.
Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

8.3 Einfriedungen

Neben den unter TF Nr. 6 festgesetzten, sind Einfriedungen in Form von Hecken bzw. Hecken in Kombination mit maximal 2,0 m Metallgitterzäunen zulässig.

Zur Erschließungsstraße hin ausgerichtete Einfriedungen sind in Form von Hecken oder maximal 1,2 m hohen berankten Metallgitter- bzw. Holzzäunen zulässig.

8.4 Werbeanlagen

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

8.4.2 Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Ratingen - Broichhofstraße der Wasserwerke Ratingen GmbH (Wasserwerksbetreiber). Die Festlegung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.12.2002 ist zu beachten.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
   - eine Begründung mit Umweltbericht
   - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   - ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Bodenschutz
   Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.
   Die fachgerechte Behandlung von Oberboden nach DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu gewährleisten.
   Die Oberbodensicherung beinhaltet:
   Schutz vor Erosion, Schadstoffeinträgen, Verdichtung und Vernässung. Baubedingte Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht durch Bodenlockerungen zu beseitigen.
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. Die Regenwasserrückhaltung ist im Plangebiet zurzeit nicht gesichert. Der Anschluss an den Regenwasserkanal ist erst nach der Realisierung des Regenrückhaltebeckens Sengelsbach, voraussichtlich im Jahr 2012 möglich.
8. Es wird empfohlen:
   Die Baustelleneinrichtungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und diese außerhalb späterer Vegetations- und Grünflächen sowie außerhalb empfindlicher Vegetationsstrukturen anzulegen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Ratingen GmbH kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung stellen.

Entwurf

Ratingen, August 2010
Bearbeitet: Krägeloh / Weger

(Birkenkamp) Bürgermeister — (Pesch) I.V. 1. Beigeordneter — (Hölzle) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.

Ratingen, den 26.08.2010

(Störy) Städt. Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 30.06.2009 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes EG 366 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2009 im Amtsblatt Nr. 10 / 2009 der Stadt Ratingen.

Ratingen, den 27.08.2010

(Birkenkamp) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist am 17.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 13/2010 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am 26.05.2010 statt.

Ratingen, den 27.08.2010

(Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes EG 366 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 18.10.2010 bis einschließlich 19.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 23.11.2010

(Birkenkamp) Bürgermeister

Erneute Auslegung

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

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt am 24.03.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 28.03.2011

(Birkenkamp) Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 04.03.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 13/11 bekannt gemacht worden.

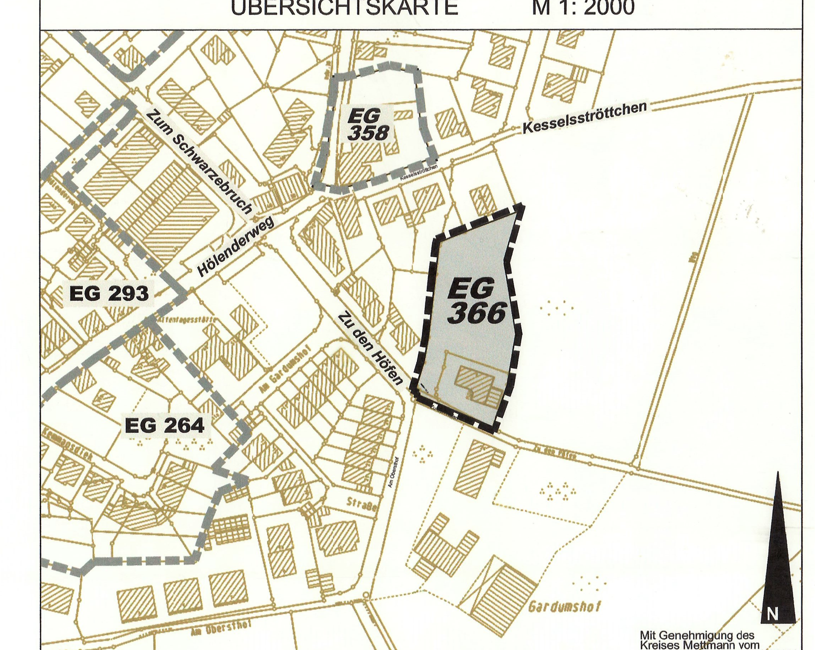
Ratingen, den 05.08.2011

(Birkenkamp) Bürgermeister

Stadtarchiv Ratingen

KP 820

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 2000



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN

Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

EG 366

"Zu den Höfen / Kesselsströttchen"

Gemarkung:Eggerscheidt | Flur: 2