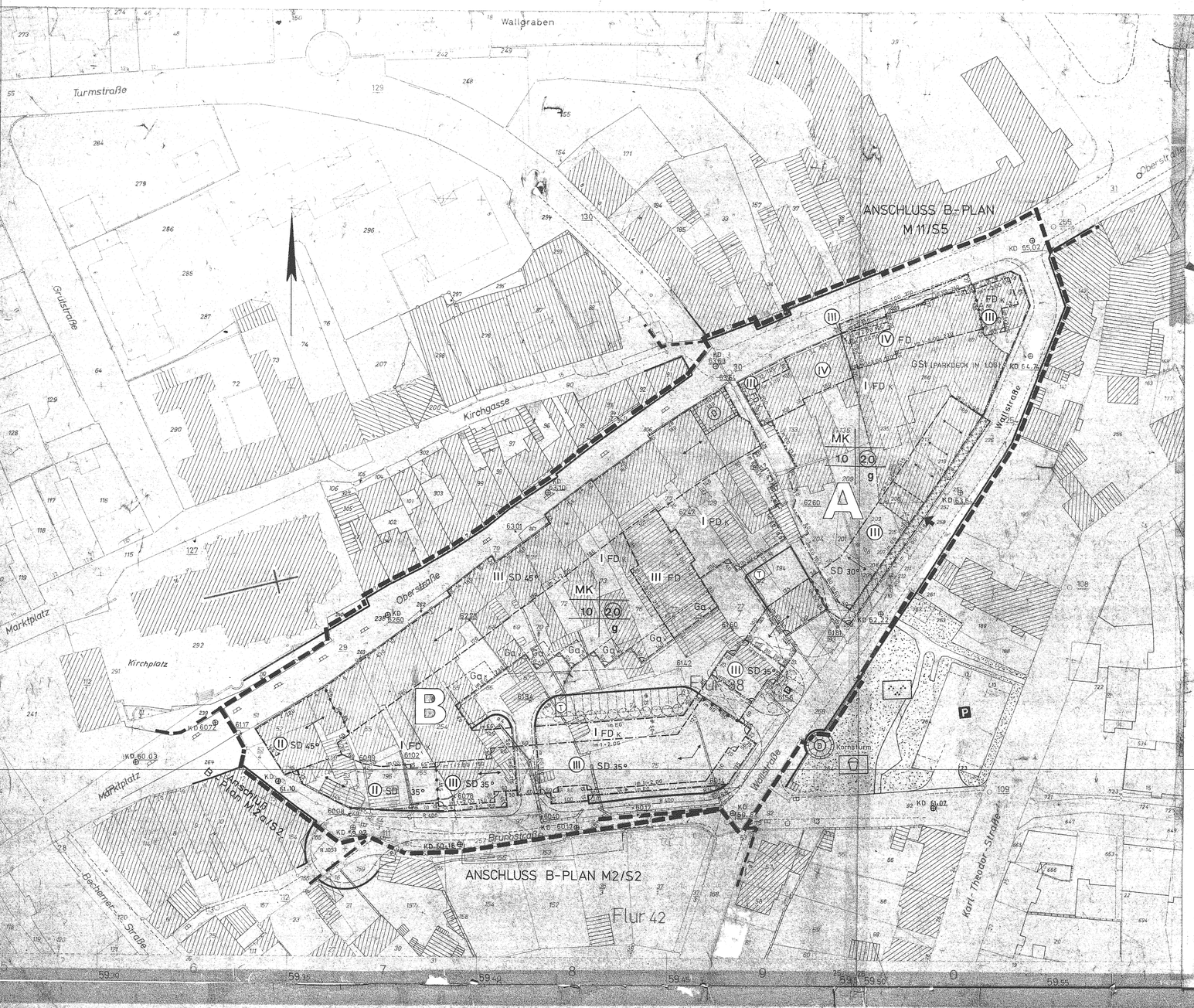

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT ALS VERBINDLICHER BESTANDTEIL DAS BEIBLATT NR. I VOM 27.1.1975 MIT DER DARSTELLUNG DER GANZ ODER TEILWEISE ZU BESEITIGENDEN ODER ZU ERHALTENDEN GEBÄUDE ODER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN (GEMÄSS § 10. ABS. 1. STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ).

NACHRICHTLICH GEMÄSS § 9 (4) BBauG:
DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER WASSERSCHUTZZONE III B GEMÄSS VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DÜSSELDORF VOM 5.6.1973 - RECHTSKRÄFTIG SEIT 1.8.1973

BESTANDSSIGNATUREN (DIN 18702)

- RATHAUS — ÖFFENTLICHE GEBÄUDE (z.B. RATHAUS)
- KIRCHE
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBÄUDE
- OFFENE HALLE
- DURCHFAHRT
- II — GESCHOSSZAHL
- 14 — ZERSTÖRTES GEBÄUDE
- ⊗ KD — EINSTEIGESCHACHT, KANALDECKEL

GRENZEN (DIN 18702), BAUGRENZEN, BAULINIEN (FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZ VO)

- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 (5) BBauG i.V.M. PLANZ VO ZIFF. 13.6.)
- GRENZE DES UMLEGUNGSGEBIETES
- BAULINIE (PLANZ VO 3.3)
- BAUGRENZE PLANZ VO 3.4)
- WEGFALLENDE BAULINIEN O. BAUGRENZEN
- MIT EINER VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE ZUSAMMENFALLENDE BAULINIE (EIG.D.)
- MIT EINER VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE ZUSAMMENFALLENDE BAUGRENZE (EIG. DARSTELLUNG)
- KG KELLERGESCHOSS
- EG ERDGESCHOSS
- OG OBERGESCHOSS

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3. BBauG)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (PLANZ VO ZIFF. 6.1.)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (PLANZ VO ZIFF. 6.3.)
- WANDERWEGE (EIGENE DARSTELLG.)
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE PLANZ VO ZIFF. 6.2.) (DOPPEL) HALTESTELLE BUS (EIG.DARST)
- P — PARKHAUS (EIGENE DARSTELLUNG)

DIE UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN IN UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSARTEN ERFOLGT IN DIESEM PLAN NUR INFORMATIV. (ERGÄNZUNG DES PLANZEICHENS NR. 6.1, DIN 18003. ZEICHEN FÜR BEBAUUNGSPLÄNE IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 1 NR. 3. BBauG)

- UNTERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

		PLANZ VO.:
WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE	(ZIFF. 1.1.)
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.)
GE	GEWERBEGEBIETE	(ZIFF. 1.3.1.)
GI	INDUSTRIEGEBIETE	(ZIFF. 1.3.2.)
SW	WOCHENENDHAUSGEBIETE	(ZIFF. 1.4.1.)
SO	SONDERGEBIETE	(ZIFF. 1.4.2.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: (PLANZ VO.:)

- II — ALS HÖCHSTGRENZE (ZIFF. 2.1.)
- (II) — ZWINGEND (ZIFF. 2.1.)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (ZIFF. 2.2.)
- 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (ZIFF. 2.3.)
- 6,0 — BAUMASSENZAHL (ZIFF. 2.4.)

HÖHENANGABEN (§ 9 (1) 1. d u. (1) 4. BBauG)

- 42,96 — VORHANDEN
- 42,96 — FESTGESETZT

BAUWEISE (§ 9 (1) 1.b) BBauG)

- o — OFFENE BAUWEISE (PLANZ VO ZIFF. 3.1.)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (PLANZ VO ZIFF. 3.1.1)
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (PLANZ VO ZIFF. 3.1.2.)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (DIN 18003 ZIFF. 3.1.3.)
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (DIN 18003 ZIFF. 3.1.4.)
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (PLAN VO ZIFF. 3.2.)

PFLANZUNG (§ 9 (1) 15. u. 16. BBauG)

- BÄUME ZU ERHALTEN (DIN 18 003 ZIFF. 9.1.)
- STRÄUCHER ZU ERHALTEN (EIGENE DARSTELLUNG)
- BÄUME ZU PFLÄNZEN (DIN 18003 ZIFF. 9.1.)
- STRÄUCHER ZU PFLANZEN (EIGENE DARSTELLUNG)

ÄUSSERE GESTALTUNG (s. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1 ABS.)

- SD — SATTELDACH
- WD — WALMDACH
- FD — FLACHDACH (K = BEKIEST)
- SH — SHEDDACH
- ≧ 23° — DACHNEIGUNG
- VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG (DIN 18 003 ZIFF. 3.6)
- Tr = 5,00 — FESTGESETZTE TRAUFHÖHE
- ARKADE (DIN 18003 ZIFF 6.1.5.)

VERSORGUNGSANL. U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 6. BBauG)

PLANZEICHEN NACH PLANZ VO ZIFF. 8 UND DIN 18003 ZIFF. 6

- LEITUNGSFÜHRUNG — UNT. ZIFF. 8.1
- FREILEITUNG MIT MASTEN
- 10 — SCHUTZSTREIFEN EINER LEITUNGSFÜHRUNG

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN

ENTWURF PLANUNGSAMT

RATINGEN, DEN 27. 1. 1975

DEZERNENT (RING) DIPL. ING. — STADTAMT 61 (KELLER) DIPL. ING.

DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES HAUPTGEMEINDEBEAMTEN

ANFERTIGUNG VERMESSUNGSAMT

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

RATINGEN, DEN 27. 1. 1975

SIEGEL

L.A. (TISCHNER) STADT OVERM. RAT

AUFSTELLUNG

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) BBauG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 19. 6. 1972 AUFGESTELLT WORDEN.

RATINGEN, DEN 27. 1. 1975

SIEGEL — GEZ. BECKER (BECKER)

DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES RATES UND BÜRGERMEISTERS

AUSLEGUNG

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 28. 2. 1975 HAT DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 (6) BBauG IN DER ZEIT VOM 12. 3. 1975 BIS 15. 5. 1975 EINSCHL., ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RATINGEN, DEN 15. 7. 1975

SIEGEL — DER STADTDIREKTOR GEZ. DR. DAHLMANN (DR. DAHLMANN)

BERÜCKSICHTIGUNG BEDENKEN — ANREGUNGEN

DIESER PLAN IST GEM. § 2 (6) BBauG AUF GRUND DER BERÜCKSICHTIGTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM ... GEÄNDERT WORDEN.

RATINGEN, DEN ... 197

BÜRGERMEISTER

ERNEUTE AUSLEGUNG

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG HAT DIESER PLAN GEMÄSS § 2 (6) BBauG AUF GRUND DER BERÜCKSICHTIGTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN IN DER ZEIT VOM ... 197 BIS ... 197 EINSCHL., ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RATINGEN, DEN ... 197

DER STADTDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 28 GO NW AM ... 8. 7. ... 1975 VOM RAT DER STADT RATINGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
MIT DEN INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES WIRD DER FLUCHTLINIENPLAN DER STADT RATINGEN
NR. 2 BLATT ... FORMLICH FESTGESTELLT AM 7. 11. 1902
... 10 - ... 6. 8. 1906
UND (DER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 - VB - (INNENSTADT)
... - ... LINKRAFTGETRETEN AM 25. 10. 1967
SOWEIT IN DEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES ENTGEGENSTEHT, AUFGEHOBEN.

RATINGEN, DEN 25. 7. 1975

GEZ. D'HEIL (D'HEIL) STELLV. BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DIESER PLAN IST GEM. § 11 BBauG DURCH VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT WORDEN.

DÜSSELDORF, DEN 22. 9. 1975

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT I.A.

L.S. GEZ. KRUEL-ZÜGGE

BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN

DEN AUFLAGEN DES REG.-PRÄS. ENTSPRECHEND IST DIESER PLAN GEM. § 6 (3) BBauG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 25. NOVEMBER 1975 GENEHMIGT WORDEN.

RATINGEN, DEN 24. 2. 1976

L.S. GEZ. DIETRICH BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

GEM. § 12 DES BBauG IST DIE GENEHMIGUNG DES REG.-PRÄSIDENTEN VOM 22. 9. 1975 SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DIESES PLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 31. 12. 1975 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RATINGEN, DEN 24. 2. 1976

L.S. GEZ. DIETRICH BÜRGERMEISTER

D.B.V. KARTENUNTERLAGE IST ENTSTANDEN

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1968 (BauNVO 1968) (BGBl. I S. 1237) UND DER BERICHTIGUNG VOM 20.12.1968 (BGBl. I S. 11)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 9 (4) i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 u. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.3.1970 (GV. NW. S. 225) zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG.)

1.1 Im Baugebiet A (zwischen Oberstraße und Wallstraße und verbindungsweg sind die Dächer an der Oberstraße giebelständig anzuordnen. Die Giebel (giebelwände) sind mit einem Firstabstand von höchstens 7,00 m auszuführen sind. Die Giebel müssen ohne optische Unterbrechung mit der Hand des darunterliegenden Geschosses bündig liegen und materialgleich sein.

1.2 Im Baugebiet B (zwischen Oberstraße, Brunostraße und Wallstraße in Verbindungsweg) sind die Häuser an der Oberstraße, Brunostraße und Wallstraße traufständig anzuordnen. Dachaufbauten an der Seite der vorgenannten Straßen sind nur ausnahmsweise zulässig und dann nur entweder als massive Giebelaufbauten von max. 2/3 der Grundstücksbreite, jedoch im Einzelfall nicht mehr als 3,50 m breit (bündig mit der Hauptfront, ohne optische Unterbrechung und in Material und Ausführung) oder als Einzelgauben von max. 1,50 m Breite (Ausnahme).

Ausgenommen von vorstehenden Festsetzungen ist das Haus Brunostraße (Café Tiedt).

1.3 Dreempel sind nur ausnahmsweise und nur in den Fällen und in solcher Höhe zulässig, wie sie dazu dienen, eine gefällige Übergangsbildung zwischen benachbarten, stark unterschiedlichen Traufhöhen zu erreichen.

1.4 Alle Steildächer sind dunkelfarbig in Ton- oder Betondachsteinen oder in Naturschiefer einzudecken.

1.5 Liegende Dachfenster sind auf den den umgebenden Straßen zugewendeten Dachflächen nicht zulässig.

1.6 Bei Steildächern sind auf den den umgebenden Straßen abgewendeten Dachflächenabschnitt zulässig, wenn sie einen Abstand von freistehenden Giebeln von mindestens 2,00 m haben und die Dachfläche auf Brüstungshöhe durchläuft.

1.7 Flachdächer (FD) sind zulässig in einer Neigung von 0 bis 5°. Sie müssen an den freien Rändern einen horizontalen Abschluß (Attika o. dgl.) erhalten.

1.8 Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise 3,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m und bei höherer Geschoßzahl je Geschoß weitere 2,75 m über dem Höhenpunkt der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

1.9 Baumaterialien, Kunststoffplatten, polierte Natur- oder werkstein-Materialien und Metallplatten sind in diesem Altstadtbereich nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Materialien wie z.B. Klinkerarten in dunkelroten, handwerklich-künstlerisch verarbeitete Metall, Glas, wenn diese Materialien sich in Form und Farbe in das Gesamtbild des Altstadtbereiches einfügen.

~~1.10 Müllboxen sind nur innerhalb der zulässigen~~

2. Bezugnahme auf die eingeschossige hintere Bebauung, die unmittelbar Straßenanschluß mit den Vordergebäuden erhält, sind die vorhandenen Höhen der umgebenden Straßen, sofern sie nicht durch Neufestsetzungen ersetzt sind (§ 9 (1) 1. d) BBauG).

3. Befreiungen nach § 31 (1) BauNVO sind nur NACH § 23 Abs 5 BauNVO möglich.

4. In den Baugebieten, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten und sonstige Anlagen zulässig (§ 7 (2) ... und (4) BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (4) BBauG)

- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (PLANZ - VO ZIFF. 14.1)
- W — WASSERSCHUTZZONE (PLANZ - VO ZIFF 14.2)
- Ü — GES. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE (PLANZ - VO ZIFF. 14.2)
- SAN — SANIERUNGSGEBIETE (PLANZ - VO ZIFF. 14.3)
- D — BAUDENKMALE (DIN 18 003 ZIFF. 14.10)
- BAUSCHUTZBEREICHE (§ 12 (3) LUFTVG)
- BAHNANLAGEN (PLANZ - VO ZIFF. 14.6)

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

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

LAND - UND FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 18. BBauG)

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (PLANZ - VO ZIFF 12.1)
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (PLANZ - VO ZIFF 12.2)
- FLÄCHE FÜR DIE FORST - ODER LANDWIRTSCHAFT (PLANZ - VO ZIFF 12.3)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG, NW BAUGES.)

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (PLANZ VO ZIFF. 13.1) JE NACH FESTSETZUNG:
  - St — STELLPLÄTZE
  - Ga — GARAGEN
  - GSt — GEMEINSCHAFTS - STELLPLÄTZE
  - GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
  - TGa — TIEFGARAGEN (EIGENE DARST.)
- GARAGEN (PLANZ VO 9.2) UND DIN 18003 ZIFF 13.1)
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN (PLANZ VO 9.2) UND DIN 18003 ZIFF 13.1)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (PLANZ - VO ZIFF. 13.4)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (PLANZ - VO ZIFF. 13.5)
- St — STELLPLÄTZE (PLANZ - VO § 2 (2) UND DIN 18 003 ZIFF 13.1)
- GSt — GEMEINSCHAFTS - STELLPLÄTZE (PLANZEICHEN - VO § 2 (2) UND DIN 18 003 ZIFF 13.1)
- GRUNDWASSERANSCHLUSS AN DIE WETTERSPEICHERN (BEI DAUERSTELLUNG)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (PLANZ - VO ZIFF 13.4)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (PLANZ - VO ZIFF. 13.5)
- ANORDNUNG DER FLÄCHEN BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN (INSB. KONSTRUKTIONSMASSNAHMEN) GEGEN EINWIRKUNGEN VON AUSSEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BBauG BZW. PLANZ VO ZIFF 15.5)

STADT RATINGEN

Bebauungsplan

im Sanierungsgebiet Innenstadt I, Abschnitt

M1/S1.

Gemarkung: Ratingen — Ausfertigung

Maßstab: 1 : 500