



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615) in Kraft getreten am 28.12.2006.

Zeichnerische Festsetzungen

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Geschößflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche **P**

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

PRIVAT Private Grünflächen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) u. Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes L 364
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- zulässige Dachneigung Firstlinie
- Teilgebietsnummer
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- vorgeschlagener Standort für Stellplätze
- vorgeschlagener Standort für Garagen

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 9 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 - WR 4)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

- 2.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 beträgt die zulässige Dachneigung 30 bis 45 Grad.
- 2.1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind Dächer von Doppelhaushälften in derselben Dachneigung sowie material- und farbiglich auszuführen.

2.2 Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper die Außenwandflächen material- und farbiglich auszuführen.

2.3 Garagen, Stellplätze, Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d. h., rückwärtigen Baugrenze zulässig.

3. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB (A)	Erl. R.w. res. des Außenbereichs in dB (A)
WR 1 - WR 4	V	71 - 75	45

In zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern ab einem resultierenden Schalllärm-Maß für Außenbereiche nach DIN 4109 von R_w, res. > 40 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

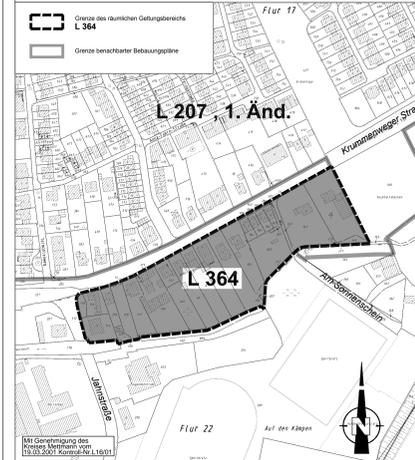
Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer 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 Eichlat, 51491 Overath zu melden.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestößt wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kaiserswerth und Willaren-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1980). Hieraus resultiert eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- und Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeder Art.
- Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärm-schutzzone C (Bereich des äquivalenten Dauerschallpegels zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A)) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.

Zu diesem Bebauungsplan gehört:

- eine Begründung.

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 2500



STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung / 61.12

Bebauungsplan L 364

Krumenweger Straße / Am Sonnenschein

Gemarkung: Lintorf	Flur: 17, 22	Geplant: Muthaupt
Maßstab: 1: 500	Stand: Januar 2008	Gezeichnet: Weger

Hinweis : Eine Verneifaltung durch Dritte ist untersagt !
Plangrundlage: Furkarte

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen
Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung / 61.1

Ratingen, den 03.01.2008
Beauftragter: Muthaupt / Weger
Der Bürgermeister: Beigeordneter Amtstierarzt SIEGEL
gez. Dr. Ulf-R. Netzel
gez. Birkenkamp
Der Bürgermeister: Dezernent (Birkenkamp) SIEGEL
gez. Dr. Ulf-R. Netzel
gez. Hölzle
Amtstierarzt (Hölzle)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Pläne (Stand November 2007). Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990. Es wird beschiedigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Ratingen, den 03.01.2008
Stadt, Obervermessungsamt SIEGEL
gez. Störy
(Störy)

Aufstellung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 18.09.2007 gem. § 13a i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes L 364 beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.09.2007 im Amtsblatt Nr.24/07 der Stadt Ratingen.
Ratingen, den 03.01.2008
Der Bürgermeister: SIEGEL
gez. Birkenkamp
(Birkenkamp)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB ist am 21.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.24/2007 bekannt gemacht worden.
Die Unterrichtung fand am 23.10.2007 statt.
Ratingen, den 03.01.2008
Der Bürgermeister: SIEGEL
gez. Birkenkamp
(Birkenkamp)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 22.04.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes L 364 nach § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 26.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 19.05.2008 bis einschließlich 20.06.2008 öffentlich ausliegen.
Ratingen, den 03.01.2008
Der Bürgermeister: SIEGEL
gez. Birkenkamp
(Birkenkamp)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die genehmigte neue öffentliche Auslegung der Durchführungspläne des vereinfachten Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen. Der geänderte Planungsentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den zuständigen Behörden, sowie dem sonstigen Trägern öffentlich bekannt gemacht mit Schreiben vom zugestellt.
Ratingen, den
Der Bürgermeister: (Birkenkamp)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die genehmigte neue öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ratingen, den
Der Bürgermeister: (Birkenkamp)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 02.09.2008 den Bebauungsplan L 364 gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONRW als Satzung beschlossen.
Ratingen, den 08.09.2008
Der Bürgermeister: SIEGEL
gez. Birkenkamp
(Birkenkamp)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einzelnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 04.09.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den 08.09.2008
Der Bürgermeister: SIEGEL
gez. Birkenkamp
(Birkenkamp)