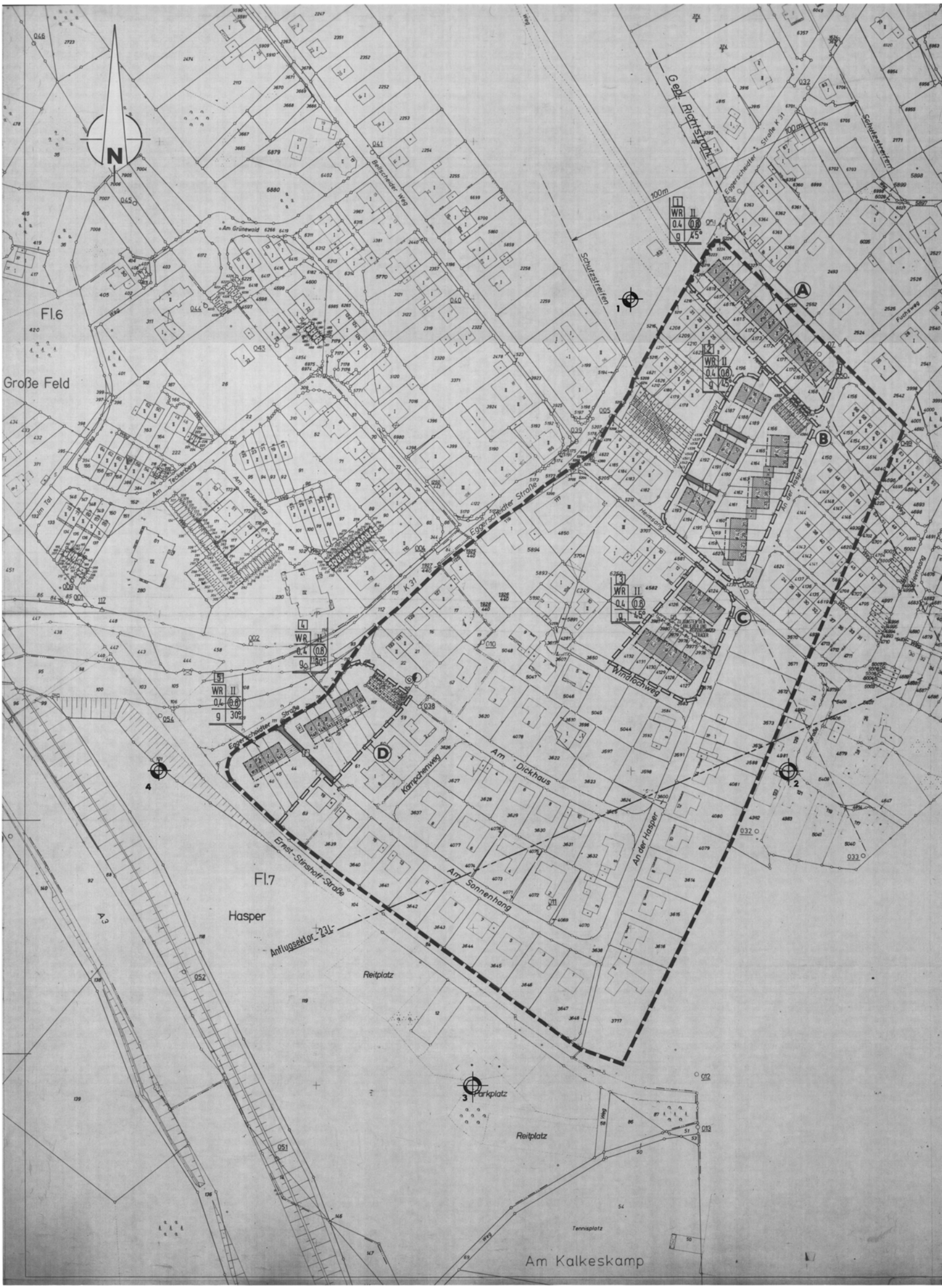




- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2903).
 - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
 - Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
 - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232).

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WR Reines Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- z.B. 0.8 Geschößflächenzahl
z.B. 0.4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- g Geschlossene Bauweise
--- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
--- Bereich ohne Zu- und Ausfahrt
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Zweckbestimmung: Elektrizität
--- Umformer
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes H 2a
--- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der vereinfachten Änderung Bereiche A-D
- z.B. A Änderungsbereich
- Sonstige Planeintragungen**
- z.B. 3 Teilgebiets-Nr.
45° Zulässige Dachneigung

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bau ONW**
- 1.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 - WR 3**
- 1.1.1 In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 45 Grad und es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 1.2 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 4 - WR 5**
- 1.2.1 In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 30 Grad und es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 1.3 - Dächer von Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- 1.4 - In den Wohngebieten WR 1 - WR 5 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
- Dachneinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von 2/3 der Traufentiefe pro Hauseinheit zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand bzw. vom Dach des Nachbarhauses entfernt sein.
- 2. Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 17 (2) BauNVO**
- 2.1 Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
Dazu gehört die Überschreitung der Obergrenze der GRZ in Bereichen von Reihenhauseigentumsgrundstücken, um die überbaubare Fläche auszunutzen zu können, die durch die Baugrenzen festgesetzt ist.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Zu diesem Bebauungsplan gehören:
- eine Begründung.
 - Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischer oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäss Gesetz und 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. 226), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Cohnstr. 14-16, 53115 Bonn.
 - Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG in Sektoren 23R und 23L der Start- und Landebahnen 05/23R und 05/23L, d.h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.
 - Werbeanlagen gemäß § 13 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der 40-Meter-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand entlang der K31 nicht zulässig.
 - Innerhalb der 20-Meter-Zone der K31, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (gemäß § 25 STWVG NW).
 - Entlang der K31 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenwegesgesetz (StrWG NW) hergestellt werden.

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt / 61.3

Ratingen, den 17.03.1998
Bearbeitet: Krägeloh / Weger

Der Stadtdirektor Beigeordneter Amtsleiter

SIEGEL

GEZ. FISCHER GEZ. JUSSEN GEZ. ARING
(Fischer) (Jussen) (Aring)

Vereinfachte Änderung - Auslegung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 29.03.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung nach § 13 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 302 BauGB beschlossen.
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.10.1998 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 19.10.1998 bis einschließlich 20.11.1998 öffentlich ausliegen.
Ratingen, den 25.03.1999
Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)

SIEGEL

Eingegrenzte Beteiligung

Der Rat der Stadt Ratingen hat aufgrund berücksichtigter Anregungen anstelle einer erneuten Auslegung die eingegrenzte Beteiligung nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit (geänderter) Begründung wurde den betroffenen Bürgern und den beteiligten Trägern mit Schreiben vom Ratingen, den 25.03.1999, zur Stellungnahme vorgelegt.
Ratingen, den 25.03.1999
Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)

SIEGEL

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.06.1999 den Bebauungsplan H 2a 3. vereinfachte Änderung und die Begründung in der Fassung vom 19.03.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Ratingen, den 12.07.1999
Der Bürgermeister GEZ. DIEDRICH (Diedrich)

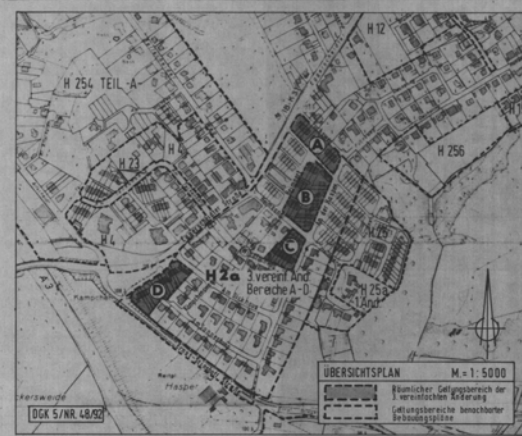
SIEGEL

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes, die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit Begründung am 01.07.1999 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 12.07.1999
Der Stadtdirektor GEZ. FISCHER (Fischer)

SIEGEL



Stadt Ratingen

Planungsamt / 61.3

Bebauungsplan H 2a

3. vereinfachte Änderung

Eggerscheidter Str./ Ernst Stinshoff Str.

Gemarkung: Hösel Flur: 7 u. 2 IV Geplant: Krägeloh

Stand: März 1998 Gezeichnet: Weger

Maßstab 1:1000 Geändert: Plangrundlage: Vermessungsamt