



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch vom 27.06.1997, zuletzt geändert d.d.G.v. 15.12.1997
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
- Die Planzeichenverordnung 1990 (Planz.Vo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die Bau O NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / GV NW S. 232) zuletzt geändert am 24.10.1998 (GVBl. / S. 687)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

Mass der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

- z.B.: 0,4 Grundflächenzahl
z.B.: I Zahl der Vollgeschosse
FH max. maximale Firsthöhe ab OK der zugehörigen Erschließungsstraße

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

- offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
SD 35° / 40°
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
Mischverkehrsfläche
Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauBG)

- Unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen 2,0 m zu beiden Seiten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauBG)

- Bäume anzupflanzen
Bäume erhalten
Umgestaltung von Schutzflächen und Schutzstreifen in Grünanlagen
Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauBG)

- Umgrenzung von Erhaltungsgebieten
Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauBG)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Sonstige Planeintragungen

z.B.: 2 Teilgebietsnummer

Textliche Festsetzungen

- Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG
Im Plangebiet sind nur 2 Wohneinheiten je Hauseinheit bzw. Denkmalensemble zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG
Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur in wasserundurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG
- Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit heimischen Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilgebiet WR 1 (Denkmal) sind als Hecken Hanfbuchen zu pflanzen.
- Auf jedem Baugrundstück sind zwei Obstbaumhochstämme STU mind. 18 - 20 cm aus der Reiferen Obstbaumliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist je ein Baum im Vorgarten zum Straßenraum zu pflanzen.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauBG
Die Luftschalldämmung von Außenbereichen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, daß mindestens ein Schaltdämmmaß von 34 dB(A) erreicht wird.
Dieses erfordert den Einbau von Fenstern der Schaltdämmklasse II. Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 40% der betreffenden Außenwandfläche, so muß das Schaltdämmmaß des Fensters dem der Außenwand entsprechen.
Die Anforderungen gelten für Wohn- und Schlafräume gleichermaßen. Sie betreffen alle Geschosse.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 66 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BAU O NW)
6.1 Außenwandflächen
6.1.1 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.
Es sind nur Mauerwerksbauten zulässig mit geputzten Fassaden, die in hellen Farben zu streichen oder zu schäumen sind.
Verkleidungen mit Elementen aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind glänzende oder polierte Bauteile.
6.1.2 Sockel sind unzulässig.
Im Eingangsbereich
6.2 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1-5
6.2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt
- in den Wohngebieten WR 2-5 35° - 40°
- im Wohngebiet WR 1 38°
6.2.2 Es sind nur Satteldächer zulässig, dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen.
6.2.3 In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 1/2 der Traufentiefe zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein.
- Die Drempehöhe von maximal 1,0 m darf nicht überschritten werden.
6.2.4 Die zulässige Firsthöhe beträgt in den Wohngebieten:
WR 2 und 3 8,30 m
WR 4 8,50 m
WR 1 8,90 m
WR 5 8,00 m
Die maximale Firsthöhe wird bemessen als Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte des Baugrundstücks.
6.2.5 Die Firstrichtung der Wohngebiete WR 2 bis WR 5 verläuft in etwa parallel zur Straße, in jedem Fall parallel zur straßenseitigen Baugrenze.
6.2.6 Die Dachdeckung soll bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen aus Dachpfannen in dunklem Grau bzw. Anthrazit erfolgen.
6.3 Garagen
Die überbaubaren Flächen für Garagen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Außenwand- und Dachmaterialien gelten sinngemäß die Punkte 6.1 und 6.2 der Festsetzung zum Hauptbaukörper.
6.4 Mülltonnen
Die Mülltonnen dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzen oder aus Holzblenden haben oder feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.
6.5 Einfriedungen
Im Plangebiet sind in den Vorgärten nur Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Diese Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sofern es sich dabei um eine Mischverkehrsfläche (MF) handelt.
Bei Hausgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen(gem. § 9 Abs. 6 BauBG)

- Zu diesem Bebauungsplan gehört
- eine Begründung
- ein Landschaftspflegefachbericht
- Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse berätschen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NW vom 11.03.1980 GV NW S.228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 GV NW S.366), dem rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalspflege Colmantstraße 14 -16, 53115 Bonn unmittelbar zu melden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz.
Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc. beträgt 163 m ü. N.N.
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des An- bzw. Abflugssektors 05 der Start- und Landebahnen 05R/23L und 05L/23R des o.a. Verkehrsflughafens.
- Landschaftsschutzgebiet Nr. 27 gemäß Landschaftsplan vom 03.07.1984.
- Zum Schutz vor Waldbränden sind in den §§ 46 (genutzungsgefährdende Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer), Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980, gemachten Auflagen zu beachten.
- Postfunkstrecke Duisburg -D / Mettmann -Z mit 200 m Schutzstreifen, Schutzhöhe: 162 m ü. N.N.

Übersichtskarte 1 : 5000



STADT RATINGEN

Planungsamt / 61.3

Bebauungsplan

H 255

Gut Heimsang

Gemarkung Hösel	Flur 4579, 5407	Geplant : Krägeloh
gez. Diedrich (Diedrich)	Stand: Oktober 1999	Gezeichnet: Mehl / Mariani
	Plangrundlage : Dr. Brauer u. Glunz	Geändert:

Maßstab 1 : 250

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt 613
Ratingen, Oktober 1999
Bearbeiter: Krägeloh / Mariani

SIEGEL	Beigeordnete	Amtsleiter
gez. Diedrich (Diedrich)	gez. Birkenkamp (Birkenkamp)	gez. Aring (Aring)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Planurkunde, sowie eines Freivergleiches und hat den Stand von Dezember 1998

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Planz.Vo vom 18.12.1990

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

Vermessungs Ass.
SIEGEL
gez. Kohnen
(Kohnen)

Ratingen, den 11.11.1999

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 31.03.1997, gem. § 211 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen.

Deutscherische Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.04.1997 in Amtsblatt der Stadt Ratingen

Ratingen, den 30.05.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Anhörung

Die Anhörung nach § 310 BauGB ist am 09.03.1999 in Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden. Der Anhörungstermin fand am 22.03.1999 statt.

Ratingen, den 30.05.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 28.03.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.04.2000 in Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 23.04.2000 bis einschließlich 25.05.2000 öffentlich ausliegen.

Ratingen, den 30.05.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 28.03.2000 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 28.03.2000 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 28.03.2000 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen.

Ratingen, den 30.05.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am 28.03.2000 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 28.03.2000 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 28.03.2000 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes H 255 beschlossen.

Ratingen, den 30.05.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 24.10.2000, den Bebauungsplan H 255 gemäß § 9 Abs. 1 BauBG in Verbindung mit den §§ 1 u. 41 GO NW als Satzung beschlossen.
sowie die inblaus eingetragenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen

Ratingen, den 30.10.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 22.11.2000, in Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 07.11.2000
Der Bürgermeister

SIEGEL
gez. Diedrich
(Diedrich)