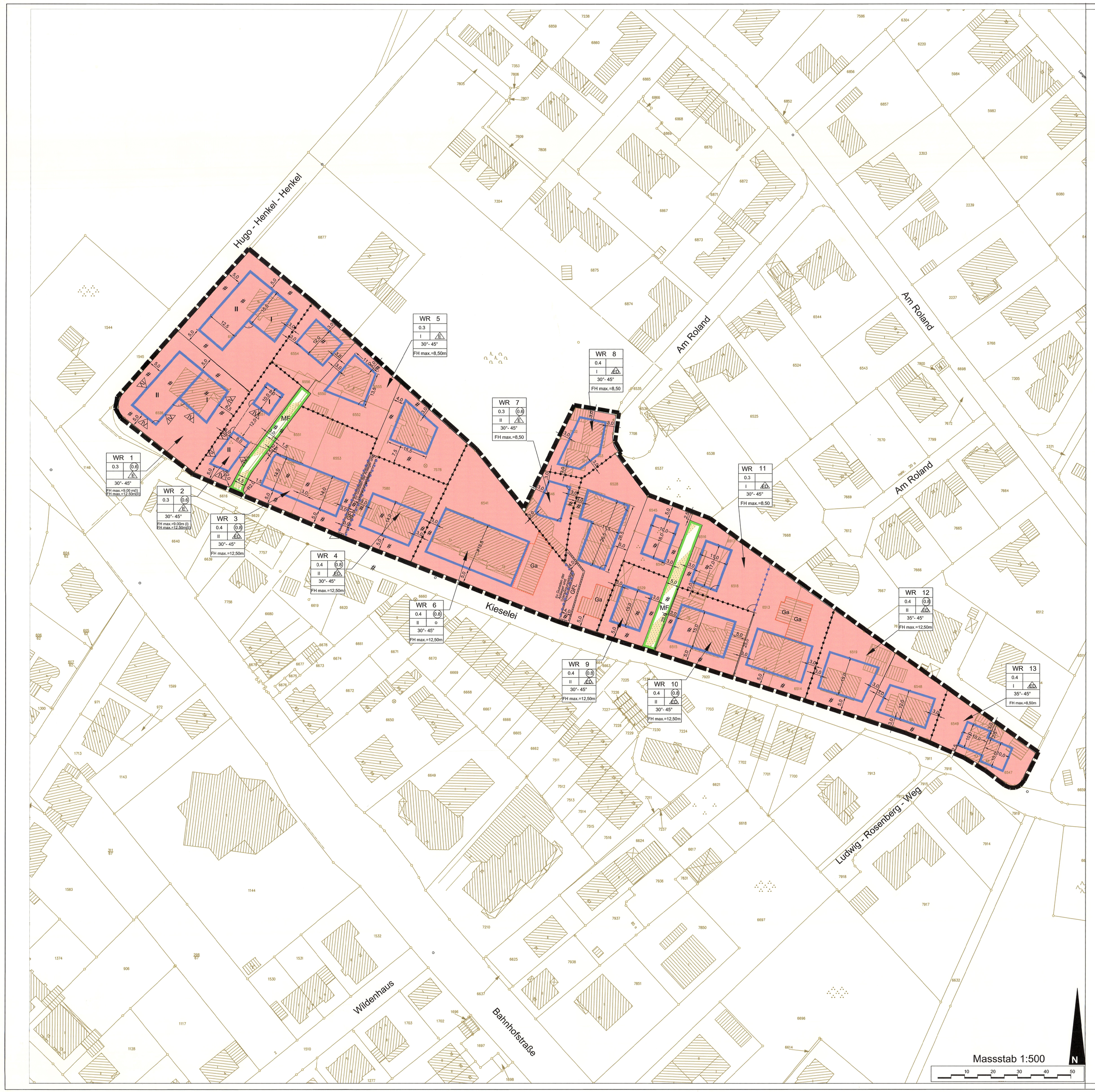


Zeichenerklärung

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
- Straßenentkästen
- Hydrant unterirdisch

Planung:

Art der baulichen Nutzung

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

Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR 12	Art der baulichen Nutzung	Teilgebietsnummer
0.4 (0.8)	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I (A)	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
35°- 45°	Dachneigung	
FH max.=12,50m	max. Firsthöhe (OK Geländehöhe bis Oberkante Dachfirst)	

FH max.= 9.00m(I) max. Firsthöhe bei einem zulässigen Vollgeschoss
FH max.= 12.50m(II) max. Firsthöhe bei zwei zulässigen Vollgeschossen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppel und Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- MF Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Gebäudefront mit Angabe des Lärmpegelbereiches

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. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 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. 803 / 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** *und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen der zugehörigen Erschließungsstraße in m üNHN.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten, im Bebauungsplan rot umgrenzten Flächen, zulässig.

4. **Mindestbreite der Baugrundstücke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

*Mindestgrundstücksbreiten

Im Teilgebiet WR 1 sind nach einer Teilung die Baugrundstücke nur in einer Mindestbreite von 18,0 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsfläche der Hugo - Henkel - Straße, in den Teilgebieten WR 2 bis WR 6 und WR 9 bis WR 13 in einer Mindestbreite von 12,50 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsfläche der Kieselei zulässig. *Strasse

5. **Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WR 1 bis WR 5, WR 7 bis WR 9 und WR 11 bis WR 13 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. *In den Teilgebieten

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die beifestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenverdichtende Maßnahmen unzulässig.
Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

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 Hauswirtschaftsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß auf R´w von 35 dB (A) aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht. Wenn ein höherer Lärmpegelbereich im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie mindestens an der mit der Signatur △ gekennzeichneten Baugrenze folgendes Schalldämmmaß erreicht:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Gebietsart	Erf.R´w,res.des Außenbauteils	Lärmpegelbereich
66 - 70 dB (A)	**WR**	**40 dB**	**IV**
61 - 65 dB (A)	**WR**	**35 dB**	**III**

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 109 von R´ w, res >= 40 dB (A) sind schallgedämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann.

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

8.1 Dachgestaltung im Plangebiet

8.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.
Nebengebäude, Anbauten und Garagen können davon abweichend *auch flach geneigt ausgeführt werden.

8.1.2 Dachüberstände sind an Giebeln auf 30 cm, am Traufen auf 50 cm zu beschränken.

8.1.3 Dacheinbauten und Dachaufbauten

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 Trauflerlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m von der Giebelwand entfernt sein. Zwerchhäuser sind nur mit einem Giebeldach zulässig.
Dachgauben in zwei Reihen übereinander sind unzulässig.

8.1.4 Dachausführung bei Doppelhausbebauung

Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen und in dem gleichen Material in Form und Farbe zu decken.

8.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Doppelhäusern sind im gleichen Baumaterial bzw. im gleichen Farbton auszuführen.

8.3 Mülltonnen

Mülltonnenstandorte sind nur in den Vorgärten unterzubringen.
Mülstandorte sind zu begrünen, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden.
Als Sichtschutzmaßnahmen sind Abpflanzungen als Hecken oder berankte Metallgitterzäune zulässig. Es sind auch Holzeinzäunungen bis zu 1,40 m Höhe zulässig.
Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.
Beton- oder Holzcontainer als Müllbox sind unzulässig.

8.4 Werbeanlagen
*Im Plangebiet

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

Versorgungsleitungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen wie Kräne etc. beträgt 136 m ü NHN.
Das Plangebiet liegt innerhalb des An- bzw. Abflugsektors 24 R der Start- und Landebahnen des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
- eine Begründung
- " die DIN 4109

2. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, aufmerksame 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 20.06.1999 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden. * Telefon: 02206 / 80039.

3. * Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten erdmikrobiologischer 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 / 80017, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
* Kampfmittelräumdienst

4. *3. 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. *4. 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. *5. 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. *6. Es wird empfohlen:
Die Baustelleneinrichtungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und diese außerhalb späterer Vegetations- und Grünflächen sowie außerhalb empfindlicher Vegetationsstrukturen anzulegen.

8. *7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Ratingen GmbH kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung stellen.

Die in BLAU eingetragenen redaktionellen Änderungen erfolgten am 17.01.2011.

Ratingen, den 17.01.2011

Entwurf

Ratingen, 28.10.2010
Bearbeitet: Kolpatzik / Dannhäuser

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

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Flurkarte (Stand 06.12009).

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990.

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

Ratingen, den 28.10.2010.

Stadt. Vermessungsamt

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 16.12.2008 gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **H 369** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 172 / 2008

Ratingen, den 09.12.2010

(Birkenkamp) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 16.11.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 29 / 2010 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 13.12.2010 bis einschließlich 14.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 17.01.2011

(Birkenkamp) Bürgermeister

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 13 a (3) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den

(Birkenkamp) Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat auf Grund berücksichtigter Stellungnahmen am entsprechend einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 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 Ratingen hat am 21.11.2010den Bebauungsplan **H 369** gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
einschließlich der in BLAU eingetragenen redaktionellen Änderungen.

Ratingen, den 24.11.2011

(Birkenkamp) Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 01.12.2011 im Amtsblatt Nr. 24 / 2011 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 02.12. 2011

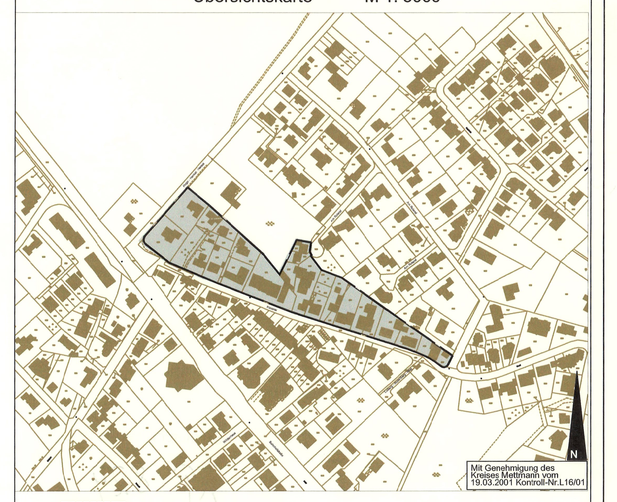
(Birkenkamp) Der Bürgermeister

Stadtarchiv Ratingen

KP 824

Stadtarchiv Ratingen
KP 824

Übersichtskarte M 1: 5000



Mit Genehmigung des Kreisvermessungsamtes Mettmann vom 19.03.2001 Kontrol.Nr.L 16401

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

H 369

Kieselei

Gemarkung: Hösel	Flur: 2	2. Ausfertigung