



Maßstab 1: 500

VERFAHRENSLEISTE		RECHTSGRUNDLAGEN	
Der Bürgermeister der Stadt Ratingen	Aufstellung	Inkrafttreten	Art der baulichen Nutzung
Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.1 Ratingen, 08.01.2007	Der Rat der Stadt Ratingen hat am 20.12.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.12.2005 im Amtsblatt Nr. 14/2005 der Stadt Ratingen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 04.02.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.	1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2444, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 2414). 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 Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). 3. Die Planstellenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 99). 4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 295), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).
SIEGEL gez. Birkenkamp Der Bürgermeister (Birkenkamp)	SIEGEL Ratingen, den 08.01.2007	SIEGEL Ratingen, den 08.09.2008	LEGENDE Art der baulichen Nutzung 1. WAWA Allgemeine Wohngebiete (WA) 1-6, siehe Textf. Fests. Nr. 1.1) Maß der baulichen Nutzung 0,35 Grundflächenzahl 0,7 Geschosflächenzahl Bauweise, Baugrenzen nur Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Verkehrsfächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich Flächen für Versorgungsanlagen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Erhaltung von Bäumen vorgeslagene Baumstände Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sonstige Planzeichen Grenze des städtischen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und oder unterschiedlichen Maßes mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen Eingriffsbereich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für das Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9a Abs. 1a BauGB erforderlich sind Vorgarten siehe Textf. Festsetzungen Nr. 6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Hinweise Sti Stelplätze als Hinweis Ga Garagen als Hinweis
Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abtichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 12/2006) sowie eines Feldvergleiches (Stand 08/2006) Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanVO vom 18.12.1990 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.11.2005 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 09/2005 bekannt gemacht worden. Der Anhörungstermin fand am 10.11.2005 statt.	Betreuung: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1 Herr Mülhaupt	KATASTERSIGNATUREN Flurgrenze Flurstücksgrenze Grundpunkt Flurstücksnummer Zaun Grenze von Nutzungsarten Böschung Oberirdische Stromleitung Mauer Geländepunkt mit Höhenangaben Einsteigeschacht Kabelkasten Laterne Baum Gully Gasschieber Hydrant unterirdisch Überdachung Wirtschafts- und Industriegebäude Wohngebäude Hausnummer Geschosshöhe Elektrizität/ Trafo
SIEGEL gez. Dr. Brauer Düsseldorf, den 08.01.2007 (Vermessungsbüro Dr. Brauer und Glunz)	SIEGEL Ratingen, den 08.01.2007	SIEGEL Ratingen, den 08.09.2008	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat am 27.02.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 10.03.2007 bis einschließlich 20.04.2007 öffentlich ausliegen. Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 20.04.2007 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.05.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung am 20.04.2007 bis einschließlich 20.05.2007 öffentlich ausliegen.
SIEGEL gez. Birkenkamp Ratingen, den 08.09.2008	SIEGEL Ratingen, den 08.09.2008	SIEGEL Ratingen, den 08.09.2008	Vereinfachtes Verfahren Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 20.04.2007 anstelle 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 betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.04.2007 zur Stellungnahme vorgelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																					
1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO	1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)																				
	1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.																				
	1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig sind.																				
2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a Bau NVO	2.1 Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 56 m ü. NHN zulässig. 2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen/ Carports/ Garagen und Ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.																				
3 Anzahl der Wohneinheiten	Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis 6 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.																				
4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	4.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten sind folgende passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen: Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen: Erforderliche Schalldämm-Maße R _w ,res gemäß DIN 4109																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich</th> <th>Maßgeblicher Außenlärmpegel</th> <th colspan="2">Erforderliches Schalldämm-Maß R_w,res in dB</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>Wohnräume, Übernachtungs-räume</th> <th>Büroräume, u.ä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III</td> <td>61 bis 65</td> <td>35</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>66 bis 70</td> <td>40</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>71 bis 75</td> <td>45</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß R _w ,res in dB				Wohnräume, Übernachtungs-räume	Büroräume, u.ä	III	61 bis 65	35	30	IV	66 bis 70	40	35	V	71 bis 75	45	40
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß R _w ,res in dB																			
		Wohnräume, Übernachtungs-räume	Büroräume, u.ä																		
III	61 bis 65	35	30																		
IV	66 bis 70	40	35																		
V	71 bis 75	45	40																		
	Als Mindestanforderung gilt Lärmpegelbereich III (erforderliches Schalldämm-Maß R _w ,res für Wohn-, Übernachtungs- und Unterrichts-räume: 35 dB / erforderliches Schalldämm-Maß R _w ,res für Büroräume: 30 dB).																				
	Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit sind in Schlaf- und Übernachtungs-räumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.																				
	Zum Schutz vor Gewerbelärmmissionen ist an der südöstlichen Fassade des WA 1 die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nicht zulässig.																				
5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB	5.1 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume aus der Gehölzliste unter Punkt 7.1 zu pflanzen. 5.2 Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke aus heimischen Sträuchern der Gehölzliste unter Punkt 7.2 zu pflanzen.																				
6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW	6.1 Dacheindeckungen Bei den Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zur Dacheindeckung zu verwenden. 6.2 Dachneigung Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften die gleiche Dachneigung zu verwenden. 6.3 Drempel Drempel dürfen eine maximale Wandhöhe von 0,6 m ab der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparen nicht überschreiten. 6.4 Abfallbehälter Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenschränke sind entweder baulich einzuhausen, oder blickdicht zu bepflanzen. 6.5 Einfriedungen Zur Einfriedung der Vorgärten, die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet sind, sind Hecken oder sonstige Bepflanzungen bzw. Zäune bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante Erschließungsstraße zulässig.																				
	* Öffnungsklausel: Es reichen geringe Schallschutzmaßnahmen aus, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Lärmbelastungen vom Antragsteller nachgewiesen werden können.																				

7 Gehölzliste	
7.1 Bäume	- Traubeneiche (Quercus petraea), - Stieleiche (Quercus robur), - Vogelkirsche (Prunus avium), - Spitzahorn (Acer platanoides), - Zitterpappel (Populus tremula), - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
7.2 Heckenpflanzen	- Hainbuche (Carpinus betulus), - Rotbuche (Fagus sylvatica), - Stechpalme (Ilex aquifolium), - Weißdorn (Crataegus monogyna), - Liguster (Ligustrum vulgare), - Eibe (Taxus baccata)
8 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	
8.1 Zu diesem Bebauungsplan gehören:	* eine Begründung einschließlich Umweltbericht, Stadtplanung Zimmermann GmbH Köln, Stand 12/2006 * ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Raitz von Frenzt und Tilosen Partnerschaft Landschaftsplanung Krefeld, Stand 12/2006 * ein Lärmgutachten, Peutz Consult GmbH Düsseldorf; Stand 11/2006 * eine Verkehrsplanung, emig-vs ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH Düsseldorf, Stand 12/2006
8.2 Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.	
8.3 Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.	
8.4 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Wert der Stadtwerke Duisburg (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1980).	
8.5 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Standort liegt ca. 8.370 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen – wie Kräne etc. beträgt 98,85 m über NN.	

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 2500

STADT RATINGEN
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung/ 61.12

L 2b, 2. Änderung "Am Löken"

Gemarkung: Lintorf Flur: 11

Stand: 08.01.2007

Maßstab 1: 500 Plangrundlage: Flurkarte