

Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

	Flurstücksgrenze		Polygonsymbol
	Grenze des Baugrundstückes		Grenzlinie
	Gebäudeumrisse		Geländehöhe
	Nutzungsgrenze, Baulinien		Baum
	Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.		Zaum
	Wirtschafts- u. Industriegeb.		Schleber (Wasser)
	Akkade, offene Halle, Durchfahrt		Laternen
			Einseitige Fahrbahn
			Straßenkennlinie
			Hydrant unterirdisch

Planung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Wasserschutzzone III B

Rechtsgrundlagen

- 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).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- 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. 863 / 975).

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 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 dem Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)

Überbauung Grundstücke (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen dafür festgesetzten, im Bebauungsplan rot umgrenzten Flächen zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Teilgebiet WR 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im Teilgebiet WR 2 (Altertüter) ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die beplanten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegender Maßnahmen unzulässig. Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserundurchlässigem Baumaterial auszuführen. Dieses trifft nicht zu für Zufahrten und Stellplätze. Diese Flächen sind gemäß den Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzzonen (Ri-St-Wag) an die Kanalisation anzuschließen. Garagendächer sind mit einer externen Dachbegrenzung entsprechend den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags auszuführen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden heimischen Gehölze aus der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit artgleichen Laubbäumen am selben Standort zu ersetzen. Einfriedungen sind, sofern sie der Kompensation dienen, mit Gehölzen der Pflanzenauswahlhilfe des LFB zu bepflanzen.

Deutscher / Botanischer Name

Feldhorn (Acer campestre)	Heister, Zw., o. Ballen 125-150 cm
Steinweide (Quercus robur)	Heister, Zw., o. Ballen 125-150 cm
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm
Strauchhassel (Corylus avellana)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Gew. Hainriege (Cornus sanguinea)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Eingriffel Weißdorn (Crataegus monogyna)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 100-150 cm
Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum)	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Hundsrose (Rosa carolina)	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm

Die Pflanzung hat gruppenweise mit 4 - 7 Sträuchern zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Die Außenreihen der Flächenpflanzung sowie die linienförmigen Grenzpflanzungen bestehen ausschließlich aus Sträuchern, das Zentrum setzt sich aus höherwüchsigem Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung zusammen.

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 Hausarbeitsräumen) ist so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schaltdämmmaß erf. R_w von 35 dB (A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht.

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Dachgestaltung im Teilgebiet WR 1

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig. Die gemäß Nr. 5 extensiv zu begrünenden Garagendächer müssen abweichend flach geneigt ausgeführt werden.

Dachüberstände sind an Giebeln auf 15 cm, an Traufen auf 40 cm zu beschränken.

Es sind nur Giebel- und Schräggiebeln mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Dachreine und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein.

Mülltonnen
Müllstandorte sind zu begrünen, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden. Als Sichtschutzmaßnahmen sind Abpflanzungen als immergrüne oder halbimmergrüne Hecke oder benetzte Metallgitterzäune zulässig. Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusetzen.

Einfriedigungen
Neben den unter TF Nr. 6 festgesetzten, sind Einfriedigungen in Form von Hecken bzw. Hecken in Kombination mit maximal 2,0 m Metallgitterzäunen zulässig. Zur Erschließungsstraße hin ausgerichtete Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder maximal 1,2 m hohen benetzten Metallgitter- bzw. Holzplanken zulässig.

Werbeanlagen

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.

Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzzonen III B der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Ratingen - Bruchwasser der Wasserverkehr Ratingen GmbH (Wasserverkäufer). Die Festlegung der Wasserschutzzonenverordnung vom 27.12.2002 ist zu beachten.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört:
 - eine Begründung mit Umweltbericht
 - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - ein Architekturrechtlicher Fachbeitrag

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende Bodenfunde und Befunde oder Zoogefährliche tierischen oder pflanzlichen Lebens aus entropischer Ziel 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 Eichthal, an der 8.484.5149 Overath, Telefon 02206/60039, Fax 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren.

- Das Auftreten von Bodenkeimlingen bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, an der 8.484.5149 Overath, Telefon 02206/60039, Fax 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren.

- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schwerkraftverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden.

- Alle Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestossen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kartogrammskizzenbesitzer zu benachrichtigen.

- Festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländeoberhöhen in m üNN in der Mitte des Bauflurstücks. Die Wandhöhe wird bemessen vom Fußpunkt der OK Geländeoberhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.

- Überbauung Grundstücke (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen dafür festgesetzten, im Bebauungsplan rot umgrenzten Flächen zulässig.

- Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Teilgebiet WR 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im Teilgebiet WR 2 (Altertüter) ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die beplanten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegender Maßnahmen unzulässig. Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserundurchlässigem Baumaterial auszuführen. Dieses trifft nicht zu für Zufahrten und Stellplätze. Diese Flächen sind gemäß den Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzzonen (Ri-St-Wag) an die Kanalisation anzuschließen. Garagendächer sind mit einer externen Dachbegrenzung entsprechend den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags auszuführen.

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden heimischen Gehölze aus der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit artgleichen Laubbäumen am selben Standort zu ersetzen. Einfriedungen sind, sofern sie der Kompensation dienen, mit Gehölzen der Pflanzenauswahlhilfe des LFB zu bepflanzen.

- Deutscher / Botanischer Name
Für die beplanten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegender Maßnahmen unzulässig. Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserundurchlässigem Baumaterial auszuführen. Dieses trifft nicht zu für Zufahrten und Stellplätze. Diese Flächen sind gemäß den Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzzonen (Ri-St-Wag) an die Kanalisation anzuschließen. Garagendächer sind mit einer externen Dachbegrenzung entsprechend den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags auszuführen.

- 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 Hausarbeitsräumen) ist so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schaltdämmmaß erf. R_w von 35 dB (A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- Dachgestaltung im Teilgebiet WR 1

- Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig. Die gemäß Nr. 5 extensiv zu begrünenden Garagendächer müssen abweichend flach geneigt ausgeführt werden.

- Dachüberstände sind an Giebeln auf 15 cm, an Traufen auf 40 cm zu beschränken.

- Es sind nur Giebel- und Schräggiebeln mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Dachreine und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein.

- Mülltonnen
Müllstandorte sind zu begrünen, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden. Als Sichtschutzmaßnahmen sind Abpflanzungen als immergrüne oder halbimmergrüne Hecke oder benetzte Metallgitterzäune zulässig. Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusetzen.

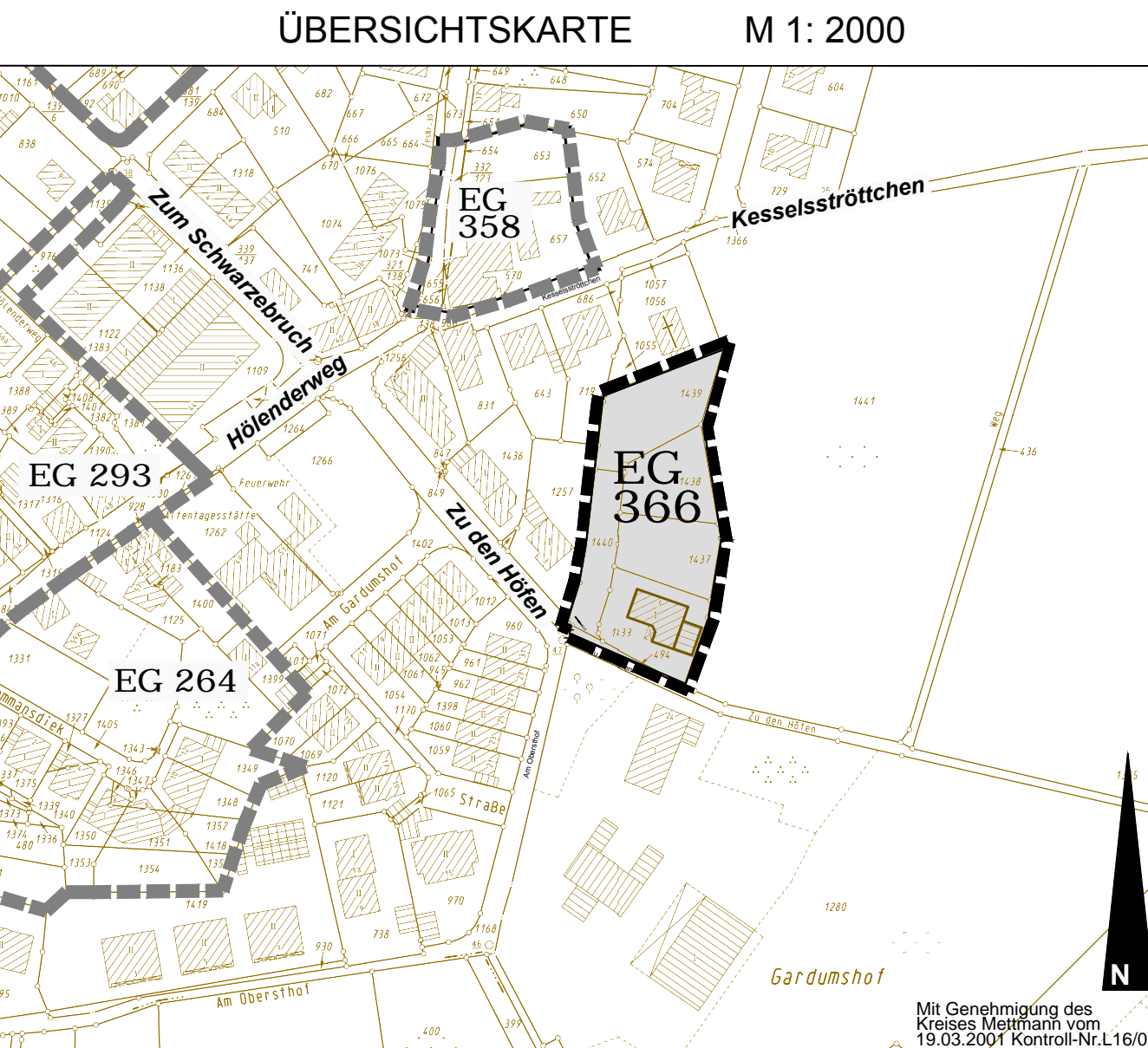
- Einfriedigungen
Neben den unter TF Nr. 6 festgesetzten, sind Einfriedigungen in Form von Hecken bzw. Hecken in Kombination mit maximal 2,0 m Metallgitterzäunen zulässig. Zur Erschließungsstraße hin ausgerichtete Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder maximal 1,2 m hohen benetzten Metallgitter- bzw. Holzplanken zulässig.

- Werbeanlagen

- 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.

- Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratingen, August 2010 Bearbeiter: Kögeler / Weger	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Pläne. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.
SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister I.V. Pesch (Pesch) I.V. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko)	Ratingen, den 26.08.2010 SIEGEL gez. Stör (Stör) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko) 1. Bepko (Bepko)
Aufstellung	
Der Rat der Stadt hat am 30.06.2009 gemäß § 3 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans EG 366 beschlossen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist am 17.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 1320/10 bekannt gemacht worden.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2009 im Amtsblatt Nr. 10 / 2009 der Stadt Ratingen.	
Ratingen, den 27.08.2010 SIEGEL	Ratingen, den 27.08.2010 SIEGEL
Auslegung	
Der Rat der Stadt hat am 28.09.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans EG 366 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 10.10.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplan mit der Begründung vom 18.10.2010 bis einschließlich 19.10.2010 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 10.10.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 18.10.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplan mit der Begründung vom 18.10.2010 bis einschließlich 19.10.2010 öffentlich ausliegen.
Ratingen, den 23.11.2010 SIEGEL	Ratingen, den 23.11.2010 SIEGEL
Vereinfachtes Verfahren	
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 23.11.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen die öffentliche Auslegung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan mit gekürzter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2010 vorgelegt.	Der Rat der Stadt am 24.03.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Ratingen, den 05.08.2011 SIEGEL	Ratingen, den 28.03.2011 SIEGEL
Inkrafttreten	
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einziehung des Bebauungsplans mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung am 04.08.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 1311 bekannt gemacht worden.	



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze beschränkter Bebauungspläne