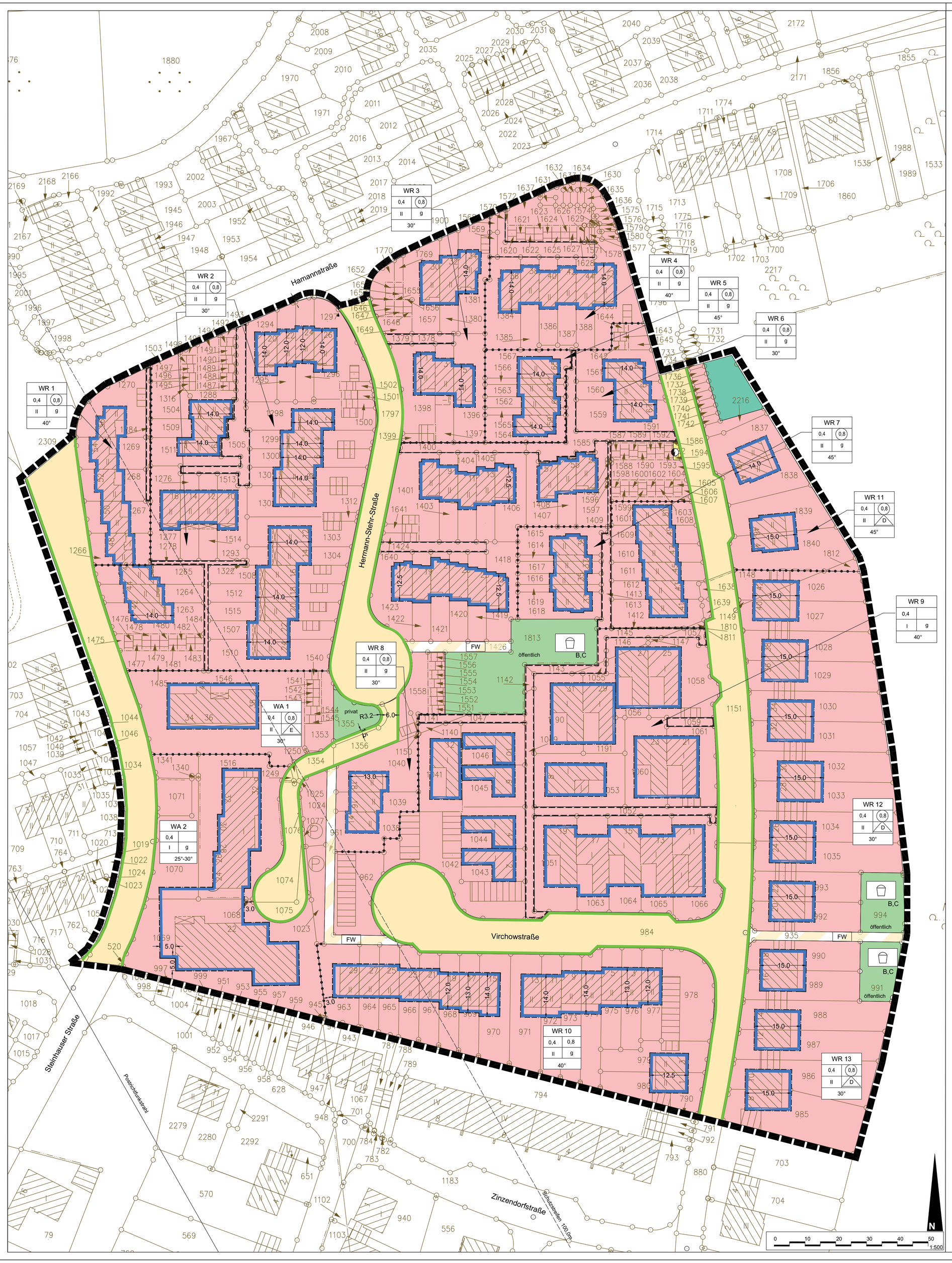


Zeichenerklärung :

Vermessungsgrundlagen :

- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Baum
- Kanaldeckel mit Höhenangabe
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Flurgrenze
- z.B. 189 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grenzpunkte
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante

Planung :

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

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- WR 11 | 0,4 | 0,8 | II | g | 45° — Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) zwingend, Geschosszahl, Bauweise, Dachneigung
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bebauung

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

- öffentlich — Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FW — Fußweg

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

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

- privat — Private Grünflächen
- öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Wald
- B,C — Spielanlagen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708) und am 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 13 sind die gemäß § 3 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 13 sind je Hauseinheit (Einzel-, Doppel- und Reihenhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 13 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung in einer Tiefe von maximal 2,0 m nur zur Eingangsseite hin im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" so zu gestalten, dass sie folgendes Schallämm-Maß aufweisen:

Baugebiete	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A) in dB (A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils
WR 1 - WR 13	III	61 - 65	35
WA 1, 2	III	61 - 65	35

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

5.1 Dach- und Wandflächen

5.1.1 In den Wohngebieten ist folgende Dachneigung zulässig:

Baugebiet	Dachneigung (zwingend)
WR 1, 4, 9, 10	40°
WR 2, 3, 6, 8, 12, 13	30°
WR 5, 7, 11	45°
WA 1	30°
WA 2	25° - 30°.

5.1.2 Die Dacheindeckung von Doppelhaushälften (Reine Wohngebiete WR 11 - WR 13) sowie bei Gebäuden in geschlossener Bauweise (Reine Wohngebiete WR 1 - WR 10 und Allgemeines Wohngebiet WA 2) ist material- und farbgleich auszuführen.

5.1.3 In den Wohngebieten WR 1 - WR 13 sowie WA 1 und WA 2 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.
- Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den jeweiligen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten bzw. als Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungswegen ausgerichteten Wand- und Dachflächen hin unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

5.1.4 Drempel sind nur bei einer 1-geschossigen Bebauung in dem Wohngebiet WR 9 zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass diese mit einer Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren errichtet werden.

5.2 Einfriedungen

5.2.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

5.2.2 Jeglicher Bewuchs und andere Sichtbehinderungen in einer Höhe von über 0,50 m sind innerhalb der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

Kennzeichnung

- geplanter Postrichtfunkstrahl mit beidseitigem 100,0 m-Schutzstreifen

Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende 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 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
2. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. 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. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
3. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
- eine Begründung.

Entwurf

Ratingen, Mai 2010

Bearbeitet: Multhaupt / Dannhäuser

(Birkenkamp) Bürgermeister — (Dr. Netzel) Technischer Beigeordneter — (Hölzle) Amtsleiter

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand 06 /2009).

Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990.

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

Ratingen, den . 2010

(Störy) Städt. Obervermessungsrat

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **HM 374** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. / 2010

Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. / 2010 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung fand am statt.

Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Auslegung

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

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

Ratingen, den (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. / 2010 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 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 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 den Bebauungsplan **HM 374** gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

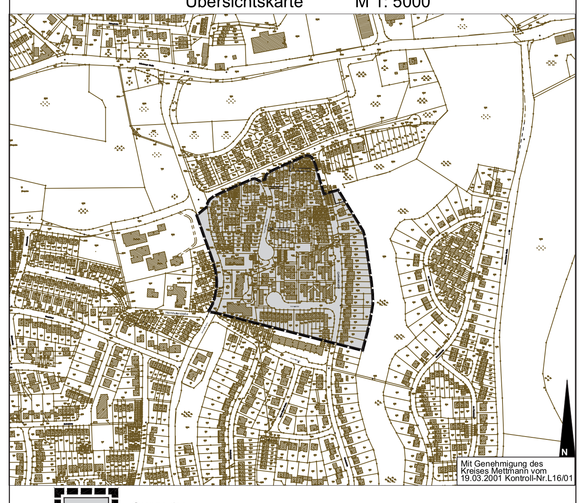
Ratingen, den (Birkenkamp) Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am im Amtsblatt Nr. / 2010 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Ratingen, den (Birkenkamp) Der Bürgermeister

Übersichtskarte M 1: 5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

HM 374

"Wohngebiete zwischen Steinhauser-Str. und Geibelstraße"

Gemarkung: Homberg	Flur: 3	
Gemarkung: Meiersberg	Flur: 5	