

Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkarte
- Polygonpunkte
- Grenzpunkte
- Flurstücksnummer
- z.B. 1204
- Wohngebäude mit Geschosshöhen u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt

Planung:

Art der baulichen Nutzung

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

- WR** Reine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. **WR** Art der baulichen Nutzung z.B. Reine Wohngebiete
- z.B. 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- z.B. II GFZ Geschosflächenzahl
- z.B. 30° Dachneigung

Verkehrsf lächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen:

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten 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

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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 152) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 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).

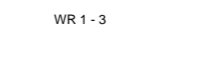
Textliche Festsetzungen

1. **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO**
Die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind 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.
2. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 BauGB**
In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind je Hauseinheit (Einzel- und Reihenhäuser) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**
In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenerleichterung in einer Tiefe von maximal 2,0 m nur zur Eingangsseite hin im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
4. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
4.1 **Dach- und Wandflächen in den Wohngebieten**
4.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 beträgt die zulässige **Dachneigung** 30 Grad.
4.1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:
- Dächer von Reihenhäusern in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind material- und farblich auszuführen.
- In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind **Fenster- und Dachantennen** und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den jeweiligen Erschließungswegen ausgerichteten Wand- und Dachflächen hin unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.
4.2 **Einfriedigungen**
4.2.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den jeweiligen Erschließungswegen dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,40 m oder mit Rasenkaufsteinen eingefriedet werden.
4.2.2 Entlang den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen, beginnend an der vorderen, der Erschließungsstraße und dem jeweiligen Erschließungsweg zugewandten Baugrenze, sind nur Einfriedigungen in einer Höhe von maximal 1,00 m in Form von Holzläuzen zulässig.
4.2.3 Jeglicher Bewuchs und andere Sichtbehinderungen in einer Höhe von über 0,60 m sind innerhalb der Sichtreiecke im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.
5. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB**
Die Luftschalldämmung von Außenbereichen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

Baugebiete	Lärmpegelbereich Lärmpegel in dB (A)	maßgeblicher Außen- Außenbauteile in dB (A)	Erf. Rw, res. des in dB (A)
WR 1 - 3	III	61 - 65	35

Kennzeichnung

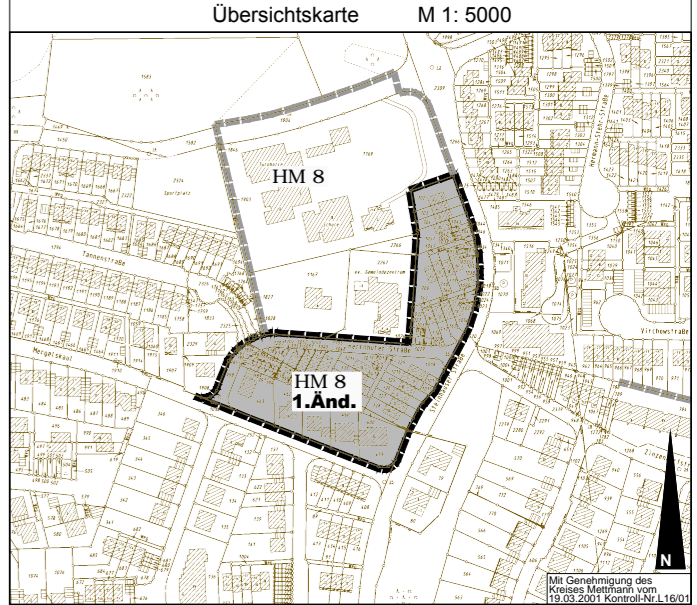
Gepflanzter Posttrichterstrecke mit beidseitigem 100m Schutzstreifen



Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **aufstehende Bodenründe und -bänke** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus entgegengesetzter Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 368) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 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 Nichtmetallohren 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	Geometrische Eindeutigkeit
Ratingen, November 2009 Bearbeitet: Muthaupt / Wegner	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ableitung der amtlichen Flurkarte Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Ratingen, den 28.12.2009 SIEGEL	Ratingen, den 11.01.2010 SIEGEL
gez. Birkenkamp (Dr. Netzel) Bürgermeister gez. Dr. Netzel (Dr. Netzel) Techn. Beigeordneter gez. Hölde (Hölde) Amtsleiter	gez. Störy (Störy) Stadt. Obervermessungsrat
Aufstellung Der Rat der Stadt hat am 23.02.2010 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2010 im Amtsblatt Nr. 05 / 2010 der Stadt Ratingen.	Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB ist am m. Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung fand am statt.
Ratingen, den 26.02.2010 SIEGEL	Ratingen, den 2010 (Birkenkamp) Bürgermeister
Auslegung Der Rat der Stadt hat am 23.02.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.02.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 05 / 2010 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010 öffentlich ausliegen.	Erneute Auslegung Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneuert. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ratingen, den 29.04.2010 SIEGEL	Ratingen, den 2010 (Birkenkamp) Bürgermeister
Vereinfachtes Verfahren Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die Durchföhrung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den beröhrten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt am 13.07.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Ratingen, den 2010 (Birkenkamp) Bürgermeister	Ratingen, den 14.07.2010 SIEGEL gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister
Inkrafttreten Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 22.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.18/2010 bekannt gemacht worden.	



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan
HM 8, 1. Änderung
"Steinhauser Straße / Mergelskaut / Herrnhuterstraße"

Gemarkung: Homberg | Flur: 3, 9