

Zeichenerklärung :

- Vermessungsgrundlagen :**
- Flurgrenze
 - Flurstücknummer
 - Flurstücksgrenze
 - Grenzpunkte
 - Gebäudeumrisslinie
 - Nutzungsgrenze, Bordkante
 - Eisenbahngleis mit Weiche
 - Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.
 - Wirtschafts- u. Industriebau
 - Akade, offene Halle, Durchfahrt
 - Baum

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

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

- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- maximale Firsthöhe
- u. OK E.-Straße über Oberkante Erschließungsstraße

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- Fuss- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche

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

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2010 (BGBl. I S. 2885).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 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 17.12.2009 (GV NRW S. 863 / 975).

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO**
 - Ausschliess bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schrank- und Speisewirtschaften unzulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schrank- und Speisewirtschaften unzulässig.
 - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und direkt ständer Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, unzulässig.
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, unzulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

Die maximale Firsthöhe in den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 wird auf maximal 8,50 m u. Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße festgelegt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßenachse, zu ermitteln in der Mitte des Baugrundstückes.
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 sind je Hauseinheit (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In dem Baugebiet WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Teile von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschalldämmung von Außenbereichen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Seitenbereich	Lärmpegelbereich	Mäßigkeitsbereich Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB(A)	
WA 1	Duisburger Straße alle Fassaden	alle Fassaden	III	61 - 65	35
WR 1, 3, 4					
WA 1	Wedauer Straße alle Fassaden	alle Fassaden	IV	66 - 70	40
WR 1, 2					

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
- Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Rollädenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
 - Dachform und Dachaufbauten
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung 28° bis 45°.
 - In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dächer von Doppelhaushäusern und Hausgruppen in derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dächer von Doppelhaushäusern und Hausgruppen materialgleich auszuführen.
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachanschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal 1/3 der Traufentiefe zulässig.
- Außenwandflächen**

In den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Außenwandflächen von Doppelhaushäusern und Hausgruppen materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- Müllbehälter**

Müllbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch eine Abpflanzung oder eine bautechnische Lösung realisiert wird.
- Einfriedigungen**

Der Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der dazugehörigen Gebäudefassade), darf nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.
- Ausnahmen**

Von den textlichen Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2 und 5.3 sind die entlang der "Wedauer Straße" und "Duisburger Straße" vorhandenen Wohngebäude ausgenommen, wenn bei Renovierungs- oder Umbauarbeiten die beabsichtigte Investition in keinem vertretbarem Verhältnis zu dem Aufwand steht, der erforderlich ist, den aufgeführten Festsetzungen zu genügen. Die bestehende Bausubstanz darf ihre Identität aber nicht verlieren.

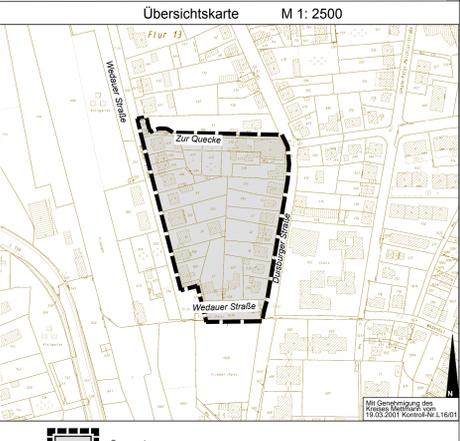
Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L, d. h. im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.
- Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verordnung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kaiserswerth und Wittlar-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art. Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser möglich.
- Die an der "Duisburger Straße" gelegene Grünfläche ist als denkmalwerte Bausubstanz in die Denkmalliste der Stadt Ratingen unter der Listen-Nr. A 157 eingetragen.

Hinweise

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus entgeltlicher 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 20.06.1988 (GV NRW S. 369) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Ebnath, 51491 Overath zu melden.
- Erdarbeiten sind aufgrund eventueller vorhandener Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichteisbohrungen 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.
- Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abzugsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört:
 - eine Begründung.

Entwurf		Geometrische Eindeutigkeit	
Ratingen, Dezember 2010 Bearbeitet: Muthaupt / Weger		Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Plankarte (Stand 02 / 2010).	
SIEGEL		Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Ratingen, den 05.01.2010	
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Pesch (Pesch) 1. Beigeordneter	gez. Hölze (Hölze) Amtsleiter	SIEGEL gez. Störy (Störy) stadt. Obervermessungsrat
Aufstellung		Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Rat der Stadt hat am 28.09.2010 gemäß § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes L 284, 1. Änderung beschlossen.		Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.09.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 24 / 2010 bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung fand am 04.11.2010 statt.	
Ratingen, den 01.10.2010		Ratingen, den 15.12.2010	
gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	
Auslegung		Erneute Auslegung	
Der Rat der Stadt hat am 22.02.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.03.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 02 / 2011 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 14.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011 öffentlich ausliegen.		Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 35 a (3) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom einschließlich öffentlich ausliegen.	
Ratingen, den 18.04.2011		Ratingen, den	
gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	Bürgermeister (Birkenkamp)	
Vereinfachtes Verfahren		Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat auf Grund berücksichtigter Stellungnahmen am 2010 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.		Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.07.2011 den Bebauungsplan L 284, 1. Änd. gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.	
Ratingen, den		Ratingen, den 25.07.2011	
Bürgermeister (Birkenkamp)		gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	
Inkrafttreten			
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einreichung des Bebauungsplanes mit der Begründung am 04.08.2011 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 13 / 11 bekannt gemacht worden.			
Ratingen, den 05.08.2011		gez. Birkenkamp Bürgermeister (Birkenkamp)	



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -
Bebauungsplan
L 284, 1. Änderung
"Wedauer Straße / Zur Quecke"

Gemarkung : Lintorf Flur : 13

