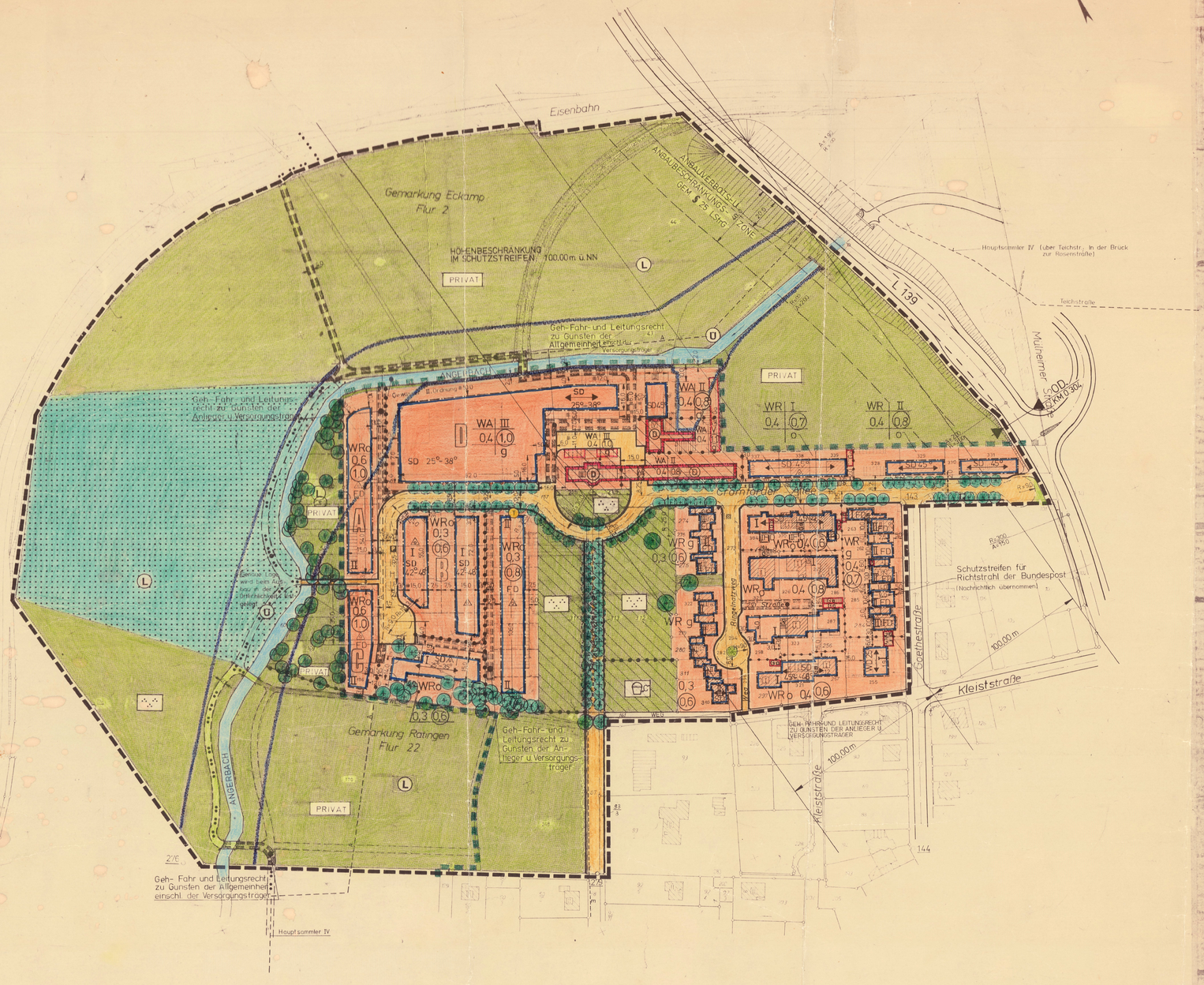

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 (1) 1., 2. und 4. der Bauordnung für das Land Nordrhein-westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1970 (GV NW S. 674) erfolgen in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), rechtskräftig seit dem 1. Januar 1977),

1.1. Eine Änderung von I auf II Geschosse oder umgekehrt bei gleichzeitiger Änderung der Dachform (I = Satteldach 40 - 48°, II = Flachdach 0° - 5°) ist in den mit A, B und C gekennzeichneten Gebieten wahlweise, jedoch nur in Gruppen von 3 Einzelhäusern oder 2 Doppelhäusern zulässig.

1.2. Alle Satteldächer sind dunkelfarbig in Ton- oder Betondachsteinen oder in Naturschiefer einzudecken.

1.3. Flachdächer sind zulässig in einer Neigung von 0° - 5°, soweit nicht anderes angegeben. Die müssen an den freien Rändern einen horizontalen Abschluß erhalten.

1.4. Die Vorgärten verbleiben ohne Einfriedigung. Die Rückwärtige Einfriedigung der Hausgärten ist nur als Maschendrahtzaun in neutraler Farbgebung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Im Falle einer Einbauung der Uferrandstücke am Angerbach muß diese sind, 1,5 m von der Böschungsoberkante des Baches zurückbleiben, um die wasserwirtschaftliche Sicherung und Unterhaltung der Uferzone zu gewährleisten.

1.5. Alle Bauten des nördlich der Cromforder Allee festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" (Teilbaugebiet "D") sind mit einem hellgetönten Verputz zu versehen.

1.6. Die Traufhöhen der geplanten Neubauten im östlichen Teilbaugebiet "D" dürfen die Traufhöhen der nördlichen Anbauten des alten Spinnereigebäudes nicht überschreiten (gem. § 16 (3) BauNVO)

2. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den sonst nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude (Schloß, alte Spinnerei und Arbeiterwohnungen) sowie die endlich des Schlossee gelegene Grünfläche sind zu erhalten.

Gebietsbezeichnung gemäß § 39 h (1) BBauG und Verzaungsgründe gemäß § 39 h (3) Nr. 2 BBauG (Bundesbaugesetz in d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) rechtskräftig seit dem 1. Jan. 1977).
In dem mit dieser Signatur gekennzeichneten Gebiet kann für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen die Genehmigung versagt werden, wenn diese baulichen Anlagen wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

4. In den mit "A", "B" und "C" gekennzeichneten Gebieten ("Reine Wohngebiete" WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen (gem. § 3 (4) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BBauG:

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B (Verordnung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 5. Juni 1973, rechtskräftig seit dem 1. Aug. 1973).

Hinweise:

1) (D) Baudenkmal (DIN 18003 Ziff. 14.10)

2) VORHANDENER BAUMBESTAND AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKEN IST ZU ERHALTEN, GEM SATZUNG DER STADT RATINGEN VOM 12.9.1978 ZUM SCHUTZE DES BAUMBESTANDES IN DER STADT RATINGEN, RECHTSKRAFTIG SEIT DEM 1.11.78.

* SOWIE § 4 DER 1. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 29.11.1960 (GV NW S 423) I.D.FASSUNG DER 3. VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER 1. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 21.4.1970 (GV NW S. 299).

ÜBERSICHT M.: 1: 5000

In diesem Plan sind Änderungen und Ergänzungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 4. Mai 1979 übernommen.

Auf dem Urkundsplan sind diese Änderungen und Ergänzungen in rot eingetragen.

Ratingen, den 19.6.1979

SIEGEL Gez. Scharwächter

In diesem Plan sind Änderungen bzw. Ergänzungen gemäß Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 28.2.1980 übernommen.

Auf dem Urkundsplan sind diese Änderungen bzw. Ergänzungen in grün eingetragen.

Ratingen, den 10.7.1980

SIEGEL Gez. Scharwächter

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 15.9.1977 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 20.9.1977 (BGBl. I S. 1757)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5. BBauG)
NR. 1.–11. GEMÄSS PLANZ-VO ZIFF. 4., NR. 12 UND 13. EIGENE DARSTELLUNG

- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF
1. VERWALTUNGSGEBÄUDE
2. SCHULE
3. KRANKENHAUS
4. THEATER
5. JUGENDHEIM, JUGENDHERBERGE
6. POST
7. KIRCHE
8. SCHUTZRAUM
9. FEUERWEHR
10. HALLENBAD
11. KINDERGARTEN, KINDERTAGESST
12. KIRCHL. GEMEINDEHAUS
13. ALTERSHEIM, ALTENTAGESSTÄTTE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (PLANZ-VO ZIFF.)
- PRIVAT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN PARKANLAGE
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ
- FRIEDHOF
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ / BOLZPLATZ
- SPIELPLATZ GEM. RUNDERL DES INNENMINISTERS V. 31.7.1974, Nr. 2.13.

VERSORGUNSANL., ABWASSER, ABFALLSTOFFE (§ 9 (1) 12.13 u.14. BBauG)
NR. 1.–8. GEMÄSS PLANZ-VO ZIFF. 3, NR. 9, 12 u. 13 EIGENE DARSTELLUNG (Lü.)

- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGUNSANL. ODER FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN.
1. ELEKTRIZITÄTSWERK
2. GASWERK
3. WASSERBEHÄLTER
4. UMFORMERSTATION
5. PUMPWERK
6. MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
7. FERNHEIZWERK
8. WASSERWERK
9.
10. BRUNNEN
11. KLÄRANLAGE
12. TRAFOSTATION
13. GASDRUCKREGLERSTATION

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BBauG)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.1.)
- WASSERSCHUTZZONE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.2.)
- BAUSCHUTZBEREICHE (§ 12 (3) LUFTVG)
- GES. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.2.)
- SANIERUNGSGEBIETE (PLANZ.-VO ZIFF. 14.3.)
- BANNANLAGEN (PLANZ.-VO ZIFF. 14.6.)

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 17, BBauG)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (PLANZ.-VO ZIFF. 11.1.)
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (PLANZ.-VO ZIFF. 11.2.)

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 18. BBauG)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (PLANZ.-VO ZIFF. 12.1.)
- FLÄCHE FÜR DIE FORST- ODER LANDWIRTSCHAFT (PLANZ.-VO ZIFF. 12.3.)
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (PLANZ.-VO ZIFF. 12.2.)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG i.DIVERSE)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (PLANZ VO ZIFF. 13.1.) JE NACH FESTSETZUNG:
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- GSt GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TGa TIEFGARAGEN (EIGENE DARST.)
- GARAGEN (PLANZ VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF 13.1.)
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN (PLANZ VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF 13.1.)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (PLANZ.-VO ZIFF. 13.5.)
- MIT GEH- FAHRL- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (PLANZ VO ZIFF. 13.3.)
- STELLPLÄTZE (PLANZ.-VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF 13.1.)
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (PLANZEICHEN - VO § 2 (2) UND DIN 18003 ZIFF 13.1.)
- GRUNDSTÜCKSANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHE (EIG. DARSTELLUNG)
- VON ÜBER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (PLANZ.-VO ZIFF. 13.4.)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (PLANZ.-VO ZIFF. 13.5.)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN, (HIER: ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS 5 BBauG BZW. PLANZ VO ZIFF 14.5)

STADT RATINGEN

Bebauungsplan

M 179

CROMFORD

Gemarkung: Ratingen, Flur 22; Eckamp, Flur 2

Maßstab 1:1000 Ausfertigung

BESTANDSSIGNATUREN (DIN 18702)
- RATHAUS — ÖFFENTLICHE GEBÄUDE (z.B. RATHAUS)
- KIRCHE
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBÄUDE
- OFFENE HALLE
- DURCHFAHRT
- (II) GESCHOSSZAHL
- (ZS) ZERSTÖRTES GEBÄUDE
- (KD) EINSTEIGSCHACHT, KANALDECKEL

GRENZEN (DIN 18702), BAUGRENZEN, BAULINIEN, (FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZ VO)
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BBauG i.V.M. PLANZ VO ZIFF 19.6)
- GRENZE DES UMLEGUNGSGEBIETES
- BAULINIE (PLANZ VO 3.3)
- BAUGRENZE (PLANZ VO 3.4)
- WEGFALLENDE BAULINIEN O. BAUGRENZEN
- MIT EINER VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNG LINIE ZUSAMMENFALLENDE BAULINIE (BGD.)
- MIT EINER VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE ZUSAMMENFALLENDE BAUGRENZE (EIG. DARSTELLUNG)
- KG KELLERGESCHOSS
- EG ERDGESCHOSS
- OG OBERGESCHOSS
- GEPL. FLURSTÜCKSGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11. BBauG)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (PLANZ VO ZIFF 6.1.)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (PLANZ VO ZIFF 6.3.)
- WANDERWEGE (PLANZ VO ZIFF 5.6.)
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE PLANZ VO ZIFF 6.2.)
- (DOPPEL) HALTESTELLE BUS (EIG. DARST.)
- P PARKHAUS (EIGENE DARSTELLUNG)

DIE UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN IN UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSARTEN ERFOLGT IN DIESEM PLAN NUR INFORMATIV (ERGÄNZUNG DES PLANZEICHENS NR. 6.1., DIN 18003, ZEICHEN FÜR BEBAUUNGSPLÄNE IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS 1 NR 11 BBauG)

UNTERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BBauG)

		PLANZ VO
WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE	(ZIFF 3.1.) GEM § 2 BauNVO
WR	REINE WOHNGEBIETE	(ZIFF 3.1.2.) GEM § 3 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(ZIFF 3.1.3.) GEM § 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	(ZIFF 3.2.2.) GEM. § 6 BauNVO
MK	KERNGEBIETE	(ZIFF 3.2.3.) GEM § 7 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	(ZIFF 3.3.1.) GEM. § 8 BauNVO
GI	INDUSTRIEGEBIETE	(ZIFF. 3.3.2.) GEM. § 9 BauNVO
SW	WOCHENENDHAUSGEBIETE	(ZIFF 3.4.1.) GEM. § 10 BauNVO
SO	SONDERGEBIETE	(ZIFF 3.4.2.) GEM. § 10 u. 11 NVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BBauG)

		PLANZ VO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	(ZIFF. 2.1.) GEM. § 16 (5) BauNVO
II	ZWINGEND	(ZIFF. 2.1.) GEM. § 16 (3) BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	(ZIFF. 2.2.) GEM. § 17 BauNVO
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(ZIFF. 2.3.) GEM. § 17 BauNVO
6,0	BAUMASSENZAHL	(ZIFF. 2.4.) GEM. § 17 BauNVO

HÖHENANGABEN (§ 9 (1) u. (2) BBauG)
- 42,96 VORHANDEN
- 42,96 FESTGESETZT

BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BBauG)
- o OFFENE BAUWEISE (PLANZ VO ZIFF. 3.1.)
- NUR EINZEL- UND DOPPEL- HÄUSER ZULÄSSIG (PLANZ VO ZIFF. 3.1.)
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (PLANZ VO ZIFF 3.1.2.)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (DIN 18003 ZIFF. 3.1.3.)
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (DIN 18003 ZIFF. 3.1.4.)
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE (PLAN VO ZIFF. 3.2.)

PFLANZUNG (§ 9 (1) Nr. 25 a.) b.)
- BÄUME ZU ERHALTEN (DIN 18003 ZIFF. 9.1.)
- STRÄUCHER ZU ERHALTEN (EIGENE DARSTELLUNG)
- BÄUME ZU PFLANZEN (DIN 18003 ZIFF. 9.1.)
- STRÄUCHER ZU PFLANZEN (EIGENE DARSTELLUNG)

ÄUSSERE GESTALTUNG (TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LABS)
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FD FLACHDACH (s. BEKRÖFT.)
- SH SHEDDACH
- 23° DACHNEIGUNG FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG (DIN 18003 ZIFF 3.6)
- DN DACHNEIGUNG
- Fr = 5,00 FESTGESETZTE TRAUFHÖHE
- ARKADE (DIN 18003 ZIFF. 6.1.5.)
- DURCHGANG DURCHFAHRT UNTERFÜHRUNG (DIN 18003 ZIFF. 6.1.5.)

VERSORGUNGSANL. UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 12, 13 BBauG)
PLANZEICHEN NACH PLANZ VO ZIFF 8, (DIN 18003 ZIFF 8 UND ZIFF 8.1.)
- LEITUNGSFÜHRUNG
- FREILEITUNG MIT MASTEN
- SCHUTZSTREIFEN EINER LEITUNGSFÜHRUNG
- A ABWASSERLEITUNG
- E ELEKTRIZITÄTSLEITUNG

BEMERKUNGEN

DIESER PLAN ENTHÄLT DIE MINDESTFESTSETZUNGEN (GEM § 30 BBauG UND MITTEILE GEM § 9 BauGB MAßNAHMEN VOM 18.8.1976, BGBl. I, SEITE 2256. INKRAFT SEIT 1.1.1977

DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN

ENTWURF: PLANUNGSAMT

RATINGEN, DEN 25.1. 1979

STADTDIREKTOR | BEIGEORDNETER | STADTAMT

GEZ. I.V. DR. JOHN (STADTDIREKTOR) | GEZ. RING (DIPL. ING) | (Fehlstelle) Dipl.-Ing.

IN WAHRSCHEINLICHKEIT DARF DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES (PUNKT 1) UND DIE HERSTELLUNG DER STADTRÄUMLICHEN ISA NUNG GEMEINDLICH EINWANDFREI IST

RATINGEN, DEN 24.1. 1979

SIEGEL (TISCHNER, STADTOBERINSPEKTOR)

AUFSTELLUNG

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) BBauG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 14.6. 1977 AUFGESTELLT WORDEN.

RATINGEN, DEN 25.1. 1979

SIEGEL GEZ. DIETRICH (BÜRGERMEISTER)

ANHÖRUNG

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 a (2) BBauG VON DER GEMEINDE ÖFFENTLICH DARGELEGT WORDEN. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND DIE ANHÖRUNG DER BETEILIGTEN HAT AM 23. 9. 1977 STATTGEFUNDEN.

RATINGEN, DEN 25.1. 1979

DER STADTDIREKTOR

SIEGEL GEZ. I.V. DR. JOHN (1. BEIGEORDNETER)

AUSLEGUNG

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNGVOM AM 15.1. 1979 HAT DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 a (6) BBauG IN DER ZEIT VOM 26.1. 1979 BIS 26.2. 1979 EINSCHLIESSLICH, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

RATINGEN, DEN 21.6. 1979

DER STADTDIREKTOR

SIEGEL GEZ. DR. DAHLMANN

BERÜCKSICHTIGUNG D. BEDENKEN U. ANREGUNGEN

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 a (6) BBauG AUF GRUND DER BERÜCKSICHTIGTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 4.5. 1979 GEÄNDERT WORDEN.

RATINGEN, DEN 25.6. 1979

SIEGEL GEZ. D'HEIL (STELLV. BÜRGERMEISTER)

ERNEUTE AUSLEGUNG

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG HAT DIESER PLAN GEMÄSS § 2 a (6) BBauG AUF GRUND DER BERÜCKSICHTIGTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN IN DER ZEIT VOM 197 BIS 197 (EINSCHL.) ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

RATINGEN, DEN 197

DER STADTDIREKTOR

DR. DAHLMANN

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER PLAN IST GEM § 10 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 78 GO NW AM 4.5. 1979 VOM RAT DER STADT RATINGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

SIEGEL

RATINGEN, DEN 25.6. 1979

GEZ. D'HEIL (STELLV. BÜRGERMEISTER)

GENEHMIGUNG

DIESER PLAN IST GEM § 11 BBauG DURCH VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT WORDEN.

DÜSSELDORF, DEN 28.2. 1980

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

SIEGEL Gez. Krueł- Zügge

BEITRITT ZU DEN AUFLAGEN

DEN AUFLAGEN DES REG.-PRÄS. ENTSPRECHEND IST DIESER PLAN GEMÄSS § 2 BBauG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT RATINGEN VOM 10. Juni 1980 GEÄNDERT WORDEN.

RATINGEN, DEN 14. Juli 1980

SIEGEL Gez. Samans

Stellv. BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

GEM § 12 DES BBauG IST DIE GENEHMIGUNG DES REG. PRÄSIDENTEN VOM 28.2. 1980 SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DIESES PLANES MIT BEGRÜNDUNG AM 14. 7. 1980 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RATINGEN, DEN 14. Juli 1980

SIEGEL Gez. Samans

Stellv. BÜRGERMEISTER