

Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

| | | | |
|--|---------------------------|--|---|
| | Flurstücksgrenze | | Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr. |
| | Gebäudeverleinerlinie | | Wirtschafts- u. Industriegeb. |
| | Nutzungsgrenze, Bordkante | | Arkade, offene Halle, Durchfahrt |
| | Einsteigeschicht | | Parkanlage |
| | Straßensenkstaken | | |
| | Grenzpunkte | | |
| | Baum | | |
| | Flurstücksnummer | | |

Planung:

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

WR Reines Wohngebiet

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

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

| | |
|------------|---------------------------------|
| WR | Art der baulichen Nutzung |
| 0,4 | GRZ Grundflächenzahl |
| I | Anzahl der Vollgeschosse |
| FH = ü.GOK | Firsthöhe über Geländeoberkante |

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 3, 1. Änderung - Teil A

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 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 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 17.12.2009 (GV NRW S. 863 / 975).

Textliche Festsetzungen

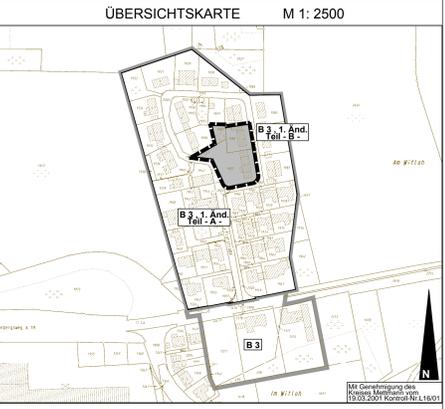
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in dem Reinen Wohngebiet unzulässig. Im einzelnen sind dies:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes 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.
- Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 Absatz 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**
Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB**
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

| Baugebiet | Lärmpegel-Bereich | maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB(A) |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| Reines Wohngebiet | III | 61 - 65 | 35 |

In zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

- Hinweise**
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **archaische 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. 368) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath zu melden.
 - Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichteisenmetallen 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 Bohrpflan zur Verfügung zu stellen.
 - Das Plangebiet liegt unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L des Flughafens Düsseldorf.
 - Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
- eine Begründung,
- eine Artenschutzrechtliche Einschätzung, September 2008.

| Entwurf | | Geometrische Eindeutigkeit | |
|---|---|---|--|
| Ratingen, Februar 2010 Bearbeitet: Muthaupt / Wegner | | Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abbildung der amtlichen Flurkarte und eines Feldvergleiches vom 21.10.2009. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990. | |
| SIEGEL | | SIEGEL | |
| gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister | gez. Dr. Netzel (Dr. Netzel) Techn. Beigeordneter | gez. Hötze (Hötze) Amtsleiter | Ratingen, den 21.04.2010 gez. Störy (Störy) Stadt. Obervermessungsrat |
| Aufstellung | | Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| Der Rat der Stadt hat am 18.09.2007 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. | | Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB ist am im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 24/07 bekannt gemacht worden. | |
| Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 24 / 07. | | Die Unterrichtung fand am 15.10.2007 statt. | |
| SIEGEL | | SIEGEL | |
| Ratingen, den 04.02.2009 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister | Ratingen, den 04.02.2009 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister |
| 1. Auslegung | | 2. Auslegung | |
| Der Rat der Stadt hat am 22.04.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 19.05.2008 bis einschließlich 20.06.2008 öffentlich ausgelegt. | | Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 31.03.2009 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.05.2009 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 25.05.2009 bis einschließlich 26.06.2009 öffentlich ausgelegt. | |
| SIEGEL | | SIEGEL | |
| Ratingen, den 04.02.2009 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister | Ratingen, den 23.12.2009 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister |
| 3. Auslegung | | Vereinfachtes Verfahren | |
| Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 27.05.2010 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 14.06.2010 bis einschließlich 16.07.2010 öffentlich ausgelegt. | | Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 27.05.2010 die erneute öffentliche Auslegung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit gekürzter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. | |
| SIEGEL | | SIEGEL | |
| Ratingen, den 01.10.2010 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister | Ratingen, den | (Birkenkamp) Bürgermeister |
| Satzungsbeschluss | | Inkrafttreten | |
| Der Rat der Stadt hat am 28.09.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen. | | Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 30.09.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr.24/2010 bekannt gemacht worden. | |
| SIEGEL | | SIEGEL | |
| Ratingen, den 01.10.2010 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister | Ratingen, den 01.10.2010 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister |
| Teilungsvermerk | | | |
| Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 23.02.2010 die Teilung des Bebauungsplanes B 3, 1. Änderung in die Teilbereiche 'A' und 'B' beschlossen. | | | |
| SIEGEL | | SIEGEL | |
| Ratingen, den 01.10.2010 | gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister | | |



STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan
B 3, 1. Änderung - Teil B -
"(innere) Flurstraße"

Gemarkung: Breitscheid Flur: 3