

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58).
- Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung- BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615) in Kraft getreten am 28.12.2006.

Zeichnerische Festsetzungen

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des BauGB §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
-----------	---------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8	Geschossflächenzahl
0.4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

	Erhaltung von Einzelbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Mit Geh- Fahr u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Zugunsten: A = Anlieger V = Versorgungsträger
	zulässige Dachneigung
	Teilgebietsnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagener Standort für Stellplätze
	vorgeschlagener Standort für Garagen
	Firsthöhe

Textliche Festsetzungen

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

1.1 **Reine Wohngebiete (WR 1 - WR 13)**
Die gemäß § 3 Abs.3 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. 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.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

3.1 **Dachlandschaft in dem Wohngebiet**
In den Reinen Wohngebieten WR 8, 9 und WR 10 beträgt die zulässige Dachneigung 30 - 35 Grad.

3.2 Die Dächer von Doppelhaushälften sind in derselben Dachneigung und mit demselben Material auszuführen.

4. 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:

Baugebiete	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB (A)	Erf. R.w. res. des Außenbauteils in dB (A)
WR 1 und WR 11 - WR 13	III	61 - 65	35
WR 2 - WR 10	IV	66 - 70	40

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

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **auf tretende 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.
- 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. 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.
- Das Plangebiet liegt unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L des Flughafens Düsseldorf.
- Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
 - 1. eine Begründung,
 - 2. eine **Artenschutzrechtliche Einschätzung**, September 2008.**

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung / 61.12
Ratingen, den 04.02.2009
Bearbeitet: Mülhaupt / Wegner
Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter
(Birkenkamp) (Dr. Ulf-R. Netzel) (Hölzle)

Geometrische Eindeutigkeit

Die vorliegende Plangrundlage ist mittels der amtlichen Flurkarte sowie unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches entstanden (Stand Juni 2007)
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 Plan ZVO vom 18.12.1990.
Ratingen, den 04.02.2009 Obervermessungsrat
(Störy)

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 18.09.2007 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **B 3, 1. Änd.** beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.09.2007
Ratingen, den 04.02.2009 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 1 (1) BauGB ist am 21.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Die Unterrichtung fand am 15.10.2007 statt.
Ratingen, den 04.02.2009 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 22.04.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes **B 3, 1. Änd.** nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 19.05.2008 bis einschließlich 20.06.2008 öffentlich ausgelegt.
Ratingen, den 04.02.2009 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 31.03.2009 die erneute öffentliche Auslegung die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Plangrunderwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden, sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.05.2009 zur Stellungnahme vorgelegt.
Ratingen, den 23.12.2009 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 31.03.2009 die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes **B 3, 1. Änd.** 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.
Ratingen, den 23.12.2009 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 23.02.2010 den Bebauungsplan **B 3, 1. Änd.** gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW ** als Satzung beschlossen.
** einschließlich der in "Bau" eingetragenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen.
Ratingen, den 24.02.2010 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

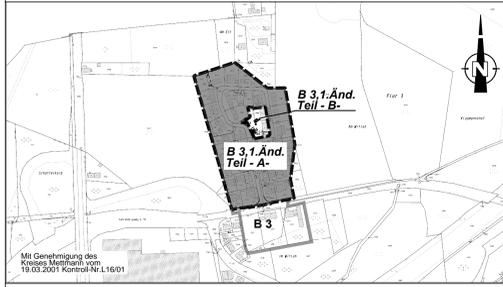
Inkrafttreten

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 25.02.2010 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den 26.02.2010 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

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.
Ratingen, den 24.02.2010 Der Bürgermeister
(Birkenkamp)

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT RATINGEN
AMT FÜR STADTPLANUNG, VERMESSUNG UND BAUORDNUNG / 61.12

Bebauungsplan B 3, 1. Änderung**Teil-A-**

"Flurstraße"

Gemarkung: Breitscheid	Flur: 3	Geplant: Mülhaupt
Maßstab: 1: 500	Stand: Februar 2009	Gezeichnet: Wegner
© Stadt Ratingen		Plangrundlage: Vermessungsamt Ratingen