

Zeichenerklärung

Vermessungsgrundlagen

--- Kreisgrenze (Stadtgrenze)	--- Gemarkungsgrenze	--- Flurgrenze	--- Flurstücksgrenze	--- Grenze des Baugrundstückes	--- Gebäudeumrisslinie	--- Nutzungsgrenze, Bordkante	--- Eisenbahngleis mit Weiche	--- Oberirdische Leitung Starkstrom	--- Straßenbahngleis	--- Oberirdische Leitung Strom	--- Unterirdische Leitung Wasser	--- Ferngas	--- Wasserstoffgas	--- Strom	Wohngebäude mit Geschosshöhe u. Hausnr.	Wirtschafts- u. Industriegeb.	Arkade, offene Halle, Durchfahrt	Trigonometrischer Punkt	Polygonpunkt	Grenzkante	Geländehöhe	Baum	Mauer und Angabe der Stärke	Zaun	Hecke
-------------------------------	----------------------	----------------	----------------------	--------------------------------	------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	----------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------	--------------------	-----------	---	-------------------------------	----------------------------------	-------------------------	--------------	------------	-------------	------	-----------------------------	------	-------

Planung:

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

WR Reine Wohngebiete, (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. WR 2	Art der baulichen Nutzung	Teilgebietsnummer
z.B. 0,4	GRZ	Grundflächenzahl
z.B. II	GFZ	Geschosflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	
FH max. 53,20 mÜNN	maximale Firsthöhe	z.B. 53,20 mÜNN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

	Hausgruppe
	Einzelhaus
	Einzel- / Doppelhaus
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen (Privat)
--	----------------------

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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Erhaltung Baum
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger und Versorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Mapes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagener Standort für einen Stellplatz
	vorgeschlagener Standort für eine Garage

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 mit Wirkung vom 30.07.2011 (BGBl. S. 1509).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV Nr. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- Die Bauordnung Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz am 24.05.2011 (V. NRW S. 272).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO

1.1 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

1.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, unzulässig.

1.1.2 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.

2. Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 sind je Wohngebäude (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe) maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

3.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugeteil	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R'w, res des Außenbauteils in dB(A)
WR 1 - WR 4	III	61 - 65	35

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 einzubauen.

Rollläden und Lüftungseinrichtungen müssen diese Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

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

4.1 Dachform und Dachaufbauten

4.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 beträgt die zulässige Dachneigung 30° - 45°.

4.1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 4 wird die Dachaufbildung wie folgt festgesetzt: Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind materialgleich auszuführen.

- Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 1/2 der Traufentiefe zulässig.

4.2 Müllbehälter

Müllbehälter dürfen in Vorgärten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) nur untergebracht werden, wenn Sichtschutz durch eine immergrüne Abpflanzung (Sträucher, Hecken) oder eine baulich-konstruktive Lösung realisiert wird.

4.3 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.4 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.5 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.6 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.7 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.8 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.9 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.10 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.11 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.12 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.13 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.14 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.15 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.16 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.17 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.18 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.19 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

4.20 Einfriedigungen

Eine Einfriedigung im Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) ist unzulässig.

Entwurf

Ratigen, November 2012 Bearbeitet: Malthaupt / ODVI Monka	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990. Leverkusen, den 02.11.2012
SIEGEL	SIEGEL
gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister	gez. Hölze (Hölze) Amtsleiter

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 22.05.2012 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.06.2012 im Amtsblatt Nr. 12 / 2012 der Stadt Ratingen

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.12.2012 im Amtsblatt Nr. 28/2012 der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013 öffentlich ausliegen.

Vereinfachtes Verfahren

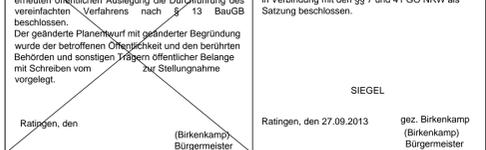
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am 26.09.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.01.2013 zur Stellungnahme vorgelegt.

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit der Begründung am 17.10.2013 im Amtsblatt Nr. 23/13 der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Übersichtskarte M 1: 2000



Hinweise

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DstbG verpflichtet, archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse beseitigen 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 eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallelementen zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferngesteuerten 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. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört: - eine Begründung.
- Die DIN-Normen 4109 "Schallschutz im Hochbau" und 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind einsehbar bei der Stadtverwaltung Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung, Minortestraße 3, 40878 Ratingen, 1. Obergeschoss, Raum 110.

STADT RATIGEN

Der Bürgermeister
 Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

L 10 a, 1. Änderung

"Am Brand"

Gemarkung: Lintorf Flur: 7