

25. Juli 95

Vorlagen-Nr. 282/1995

Dezernat/Amt
61.3

Tel.-Nr.: 2588

Verbindliche Bauleitplanung/Einzelplanung/Stadtge.

B E S C H L U S S V O R L A G E

- öffentlich -

Sitzung am:

Gremium: Bezirksausschuß Ratingen-Lintorf/Breitscheid

Beratungsfolge:

Verkehrs- und Planungsausschuß
Hauptausschuß
Rat

Betreff:

Bebauungsplan B 248 "An der Horst", 1. Änderung;
hier: Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

Beschlußvorschlag:

Der Rat der Stadt Ratingen beschließt den Bebauungsplan B 248 "An der Horst", 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung), mit den geänderten textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen?					
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein				
1	2	3 Finanzierung			
Gesamtkosten der Maßnahme	Jährliche Folgekosten/-lasten	Eigenanteil	Erwartete Einnahmen (Zuschüsse Beiträge u.ä.)		
DM	DM	DM	DM		
	keine				
	<input type="checkbox"/>				
Mittel stehen zur Verfügung	Veranschlagung im Verwaltungs- haushalt	im Vermögens- haushalt	im IP	mit DM	Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> 19	<input type="checkbox"/> 19	<input type="checkbox"/> 19	<input type="checkbox"/>	

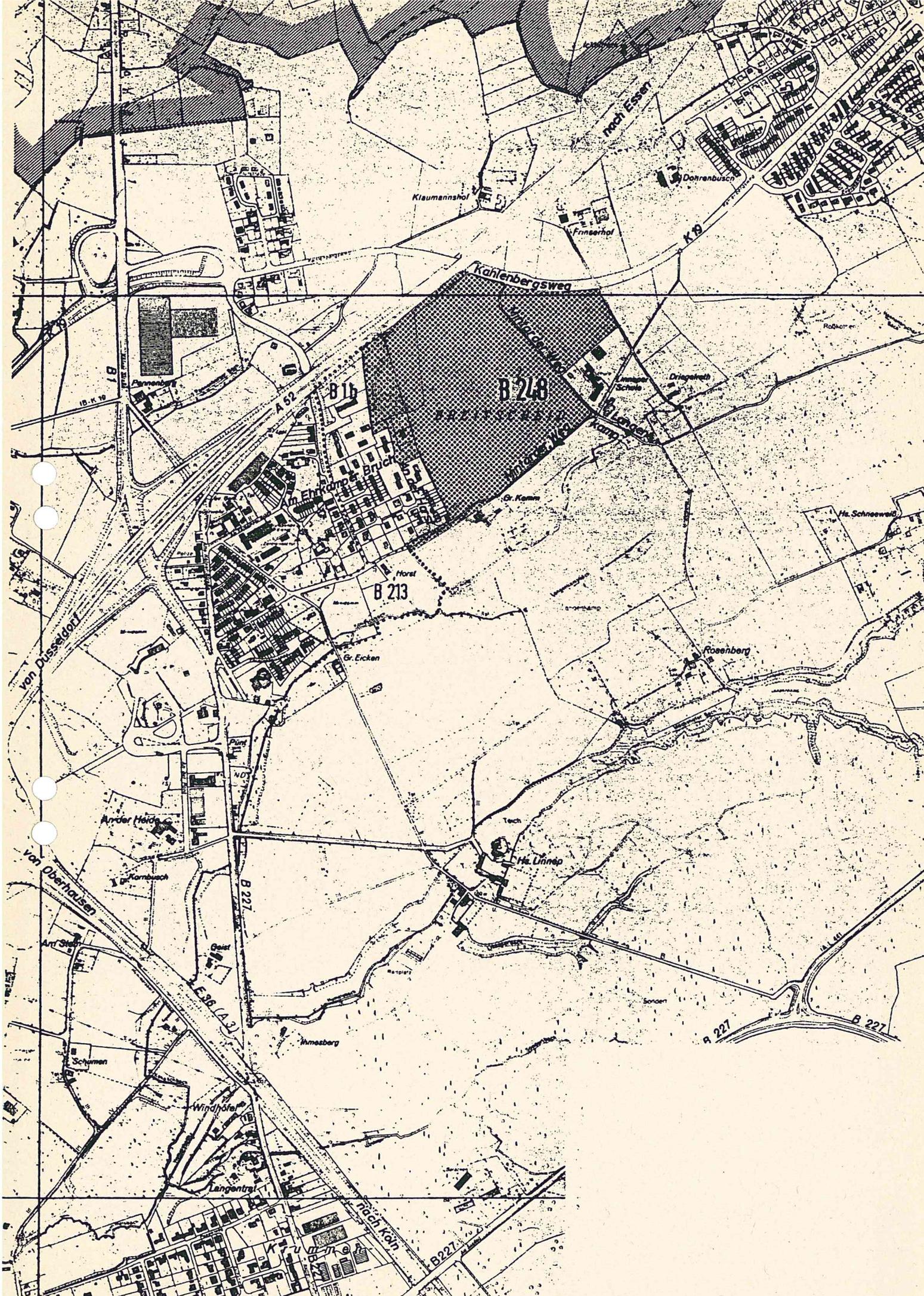
Erläuterung:

I N H A L T

- I. Anlaß zur Planänderung
- II. Beteiligung der Eigentümer
- III. Weiteres Vorgehen

Anlage

- Schreiben der Firma Lichius Baubetreuungsgesellschaft
 mbH und Co. KG



Klaumannshof

Friserhof

Hoch Essert

Dohrenbusch

Kahlenbergsweg

B 16

B 218

B 213

von Düsseldorf

Gr. Ercken

Rosenberg

Ander Heide

Hs. Linnep

von Oberhausen

B 227

A 62 (A 3)

A 227

B 227

Innesberg

Windhofen

nach Kohn

B 227

I. Anlaß zur Planänderung

Zur Realisierung von Baumaßnahmen auf der Grundlage des seit dem 06.05.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 248 "An der Horst" liegen der Stadt Ratingen Bauanträge vor, die zur Genehmigung der Änderung einzelner textlicher Festsetzungen bedürfen.

Es handelt sich hierbei um Vorgaben zur Gestaltung der geplanten Baukörper. Eine andere Dachausbildung sowie eine stärkere Dachneigung fügen sich harmonisch ein in den westlich angrenzenden Ortsteil.

Im einzelnen handelt es sich um:

1. Dachausbildung (Punkt 6.4)**Alte Fassung**

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal $1/2$ der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2 m vom Ortgang entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

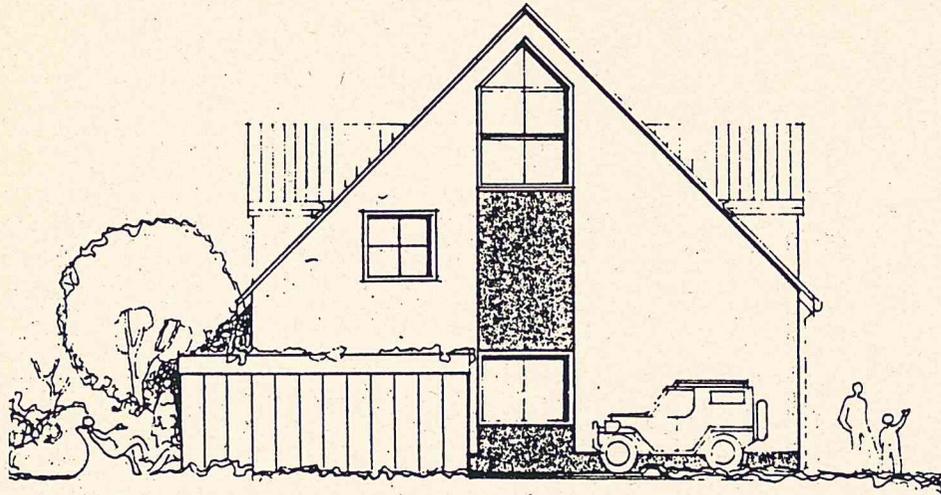
Neue Fassung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal $2/3$ der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1 m vom Ortgang entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

2. Garagen (Punkt 6.5)**Alte Fassung**

Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen sind mit einem gemeinsamen Satteldach in einer Dachneigung von 20° bis 30° zu errichten, wenn sie nicht als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

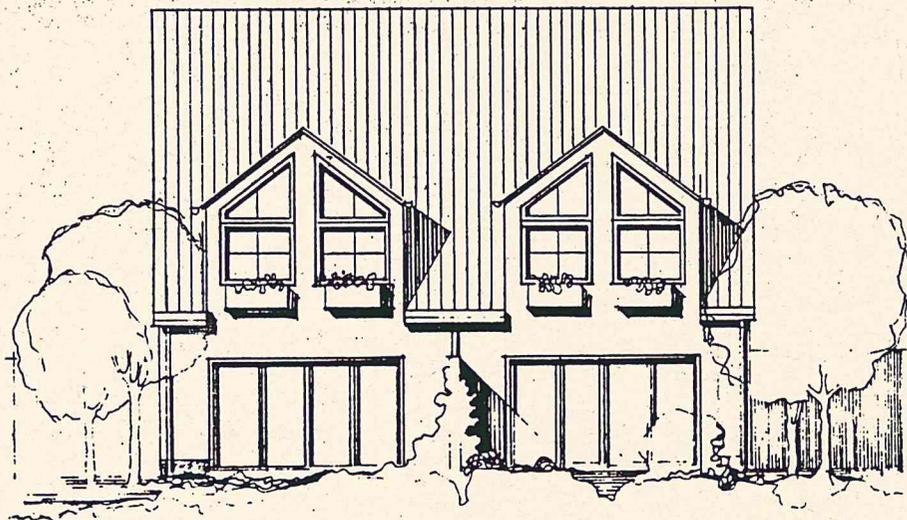
Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 6.1 und 6.3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.



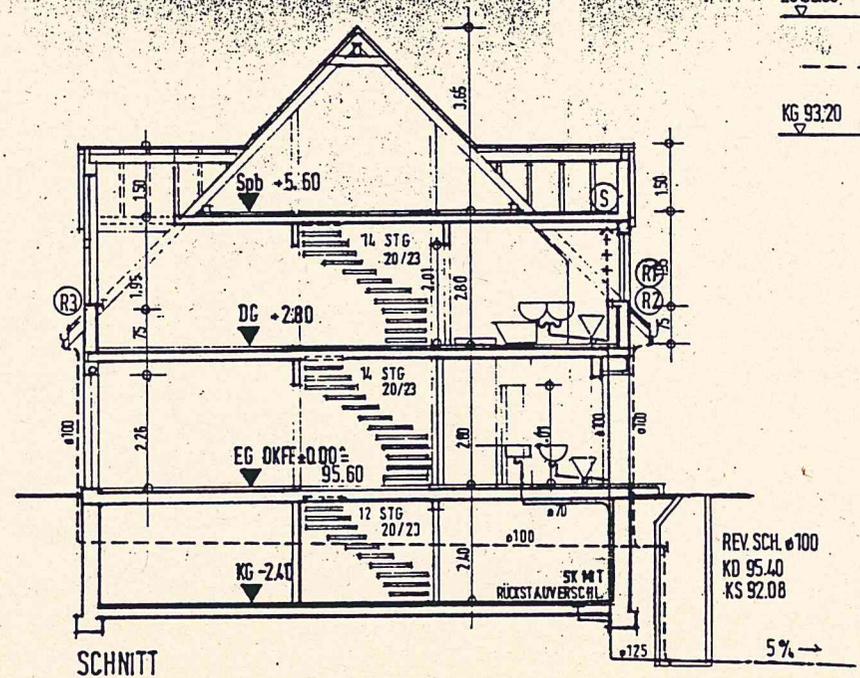
GIEBELANSICHT OST (WEST SPIEGELBILDLICH)



STRASSENANSICHT NORD



GARTENANSICHT SÜD



SCHNITT

ANLAGE

3. Ausnahme "Dachneigung"Neue Fassung

6.9

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten zweigeschossigen reinen Wohngebieten darf die Dachneigung ausnahmsweise 28° bis 45° betragen. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis, daß die Firsthöhe bei einem 45°-Dach nicht höher ist, als die Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Dachneigung von 38°.

II. Beteiligung der Eigentümer

Da durch die beabsichtigte Änderung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann eine vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Nach Maßgabe dieses Gesetzes wurden die betroffenen Eigentümer um Stellungnahmen zu den beabsichtigten Änderungen gebeten.

Der Bauträger, die Firma Lichius, erhob Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung der textlichen Festsetzung (Punkt 6.9) und machte zugleich eine Anregung zur Dachausbildung (Punkt 6.4) geltend (vgl. Anlage 1).

Die Verwaltung ist der Auffassung, der Anregung des Antragstellers stattgeben zu können. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel einer einheitlichen Gestaltung der baulichen Anlagen wird auch bei Änderung der textlichen Festsetzungen eingehalten.

Von einer Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen, da die Planänderung keine Belange einer anderen Behörde bzw. Institution berührt.

III. Weiteres Vorgehen

Sollte der Rat der Stadt Ratingen dem Vorschlag der Verwaltung folgen, kann der Bebauungsplan mit den geänderten textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen werden.