



Zeichenerklärung

- Vermessungsgrundlagen**
- Kriegsgränze (Stadtgrenze)
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Grenze des Baugrundstückes
 - Gebäudeumrisse
 - Nutzungsgrenze, Bordante
 - Eisenbahngleis mit Weiche
 - Oberirdische Leitung Starkstrom
 - Straßenbahnriegel
 - Oberirdische Leitung Strom
 - Unterirdische Leitung Wasser
 - Ferngas
 - Wasserstoffgas
 - Strom
- Wohngebäude mit Geschosshöhen u. Mauer:**
- Wirtschafts- u. Industriebeg.
 - Arcade, offene Halle, Durchfahrt
 - Tigomestrischer Punkt
 - Polygonpunkt
 - Grenzpunkte
 - Geländehöhe
 - Baum
 - Mauer und Angabe der Stärke
 - Zaun
 - Heide

Planung

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

WR Reines Wohngebiet (§ 9 BauNVO) Siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

WR	Art der baulichen Nutzung
0,4 1,2	GRZ=Grundflächenzahl, GFZ=Geschosflächenzahl
III o	Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise
HGH = 59,80	Höchste Gebäudehöhe in Metern über NHN

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB und § 86 BauO-NRW)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung eines Einzelbaumes

Sonstige Planzeichen

TGa Tiefgarage mit Umgrenzung

St Stellplätze für PKW oberirdisch

Private Abgrenzung von Flächen untereinander z.B. Begrenzung von Zufahrten (Hinweis)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes = Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548 mit Wirkung vom 20.09.2013), die §§ 11, 124, 242 und 245a BauGB mit Wirkung vom 21.06.2013.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 21.06.2013.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

Textliche Festsetzungen

Bezugshöhe ist NHN = 0,00 m. Der nächstgelegene Höhenanschluss ist Messböden Nr. 38 mit einer Höhe von 50,015 m ü. NHN, CAD-Nr. La-02-Wa-V1 (Kaiserswerther Straße/Philippstraße)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im Reinen Wohngebiet gem. § 9 BauNVO werden die nach § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16, 18 BauNVO
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist nur durch untergeordnete Teile, wie Antennen, Rohrstrahler und Abgaskamine mit einer Grundfläche bis maximal je 0,5 m² und weniger als 2 m Höhe zulässig. Fahrten oberhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe sind unzulässig. Ausgenommen sind Aufzugschächte; diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m Höhe und einer Grundfläche bis zu jeweils 8,00 m² übertreten. Solaranlagen sind von der Festsetzung ausgenommen.

3. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Kleintierställe unter 3 m² Grundfläche, Kleingewächshäuser und Geräteschuppen sind innerhalb der Mietergärten zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 % der wohnungsgehörigen Freifläche in Anspruch nehmen. Schuppen mit mehr als 3 m² Grundfläche sind unzulässig.

3.2 Stellplätze für Müllabfuhrbehälter gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Kollektoren für thermische oder photovoltaische Sonnenenergie sind als Nebenanlage nur auf Dächern und auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig.

4. Tiefgaragen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, ausschließlich innerhalb der Geländeoberfläche, gewachsener Boden, zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hier zeichnerisch ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a) und b) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW
Im Bereich der nicht unterbaubaren Flächen sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich heimische Sorten zu verwenden. Mindeststammumfang 18-20 cm, 3xv. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (gleichwertig zu ersetzen. Ein Schlüssel von 1 Baum pro angefangene 50 m² Gartenfläche ist einzuhalten, ausgenommen innerhalb der dominierenden Baumkrone (Flurstück 607). Siehe Gehölzliste 1.

5.2 Entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Streifen eine zweireihige Strauchpflanzung mit einheimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (gleichwertig zu ersetzen. Siehe Gehölzliste 2.

5.3 Für alle übrigen flächenhaften Anpflanzungen von Pflanzen ist die Gehölzliste 3 zu verwenden.

5.4 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist als Vorgarten gärtnerisch zu gestalten, der nicht als Stellplatz, als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden darf. Siehe Gehölzlisten 2 und 3.

5.5 Die Bepflanzung der Mietergärten nach analog der Gehölzlisten 2 und 3 zu erfolgen.

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW
Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem 2 m hohen Metallgitterzaun einzuzäunen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.2 Einfriedungen sind nur als Zäune oder als Hecken mit Maschendrahtzaun bis 1,50 m Höhe zulässig. Mauern sind unzulässig. Die wohnungsgehörigen Mietergärten sind einzufrieden.

SIEGEL

x Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen x

V1 Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche wird empfohlen. Ggf. sind Aufschütungen bis auf das Geländeuiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

V2 Löschwasser
Im Plangebiet stellen die Stadtwerke Ratingen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung gesichert ist oder eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Eroichhofstraße.
Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten.
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Hinweise

1. Kampfmittel
Bei Auffindungen von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probestörungen (70-120 mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallochsen zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probestörungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrungen sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Regenwasserbeseitigung
Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes waren vor dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Vorschriften zur Beseitigung von Regenwasser des § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf diese nicht anzuwenden sind. Aufgrund nicht ausreichender Vorfall ist sicher zu stellen, dass auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser zeitlich verzögert dem Vorfaller zugeleitet wird. Hierfür ist ausreichendes Rückhaltevolumen bereit zu stellen.

3. Grundwasserhaltung und Auftriebssicherheit
Wegen hoch anstehenden Grundwasserspiegels kann eine Grundwasserhaltung in geschlossenen Verbau erforderlich werden. Hierfür ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Gebäude sind deshalb auftriebssicher herzustellen. Keller und Tiefgarage sind als „weiße Wanne“ für den Leitfall drückendes Wasser zu bemessen und auszuführen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Bei der Sumpfung der Baugrube ist die Qualität des abzuleitenden Wassers zu kontrollieren. Die Einleitung der zulässigen/erhöhten Werte bei Einleitung in den Abwasserkanal ist sicherzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren wasserrechtlichen Verfahren zu führen.

4. Bodendenkmale
Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge, sowie bei sonstigen Bauarbeiten, sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, archäologische Befunde oder Befunde und Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus endgeschichtlicher Zeit der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum, Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- BERMANN, B. (7/2013): Untersuchung auf Fledermausvorkommen.
- KÜHN BAUGRUNDBERATUNG GMBH (6/2012): Baugrundgutachten.
- FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (6/2012): Untersuchungsbericht zu Bodenuntersuchungen Philippstr. 1-19.
- FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (7/2012): Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser.
- FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (11/2012): Berechnung des notwendigen Rückhaltevolumens, einschließlich eines ergänzenden Schreibens auf der Basis 325 Vb.
- FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (7/2012): Anschreiben Versicherung.
- FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (5/2012): Versicherungsversuch.
- WOGERA (10/2012): Vegetationskartierung.
- Dieter Beckmann | Büro für Städtebau und Architektur (10/2012): Verschattungsstudie.
- Architekturbüro PIGG (7/2013): Berechnung der Grundflächenzahl.

Gemäß § 10(3) BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einströmung des Bebauungsplanes mit der Begründung am 27.11.2014 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 28/2014 bekannt gemacht worden.

Ratingen, den 01.12.2014

gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister

Ratingen, den 29.09.2014

gez. Pesch (Pesch) Bürgermeister

Entwurf

Ratingen, den 09.10.2013
Bearbeitet: Dieter Beckmann | Büro für Städtebau und Architektur
Wörter: 175 H3 47053 Duisburg
Ratingen, den 09.10.2013

SIEGEL

Ratingen, den 09.10.2013

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Ratingen, den 13.12.2013

gez. Birkenkamp (Birkenkamp) Bürgermeister

Ratingen, den 13.12.2013

Ratingen, den 13.05.2014

Übersichtskarte M 1:2.500



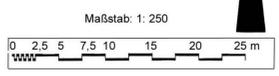
Ordnungs-Nr.: 1221918A19

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 385 Blatt - 2 -
"Philippstraße"

Gemarkung: Ratingen | Flur: 35 | Flurstücke: 604,605



© Stadt Ratingen, Kontrollnr.: 68/2013