

## **Entscheidungsbegründung**

zum

### **Bebauungsplan L 364 1. Änderung (Änderungsbereich „A“: Kruppenweger Straße 50, 50a, 50b, 50c, 50d, 52 und Änderungsbereich „B“: Kruppenweger Straße 64, 64a) gemäß § 10 BauGB**

#### **Inhalt:**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

##### **1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**

##### **1.2 Übergeordnete Planungen**

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

##### **1.3 Bestand**

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Altlasten
- 1.3.5 Versorgung
- 1.3.5 Vorbelastungen
- 1.3.6 Sonstige Restriktionen

##### **1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

#### **2. Planinhalt**

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

- 2.1.1 Reine Wohngebiete

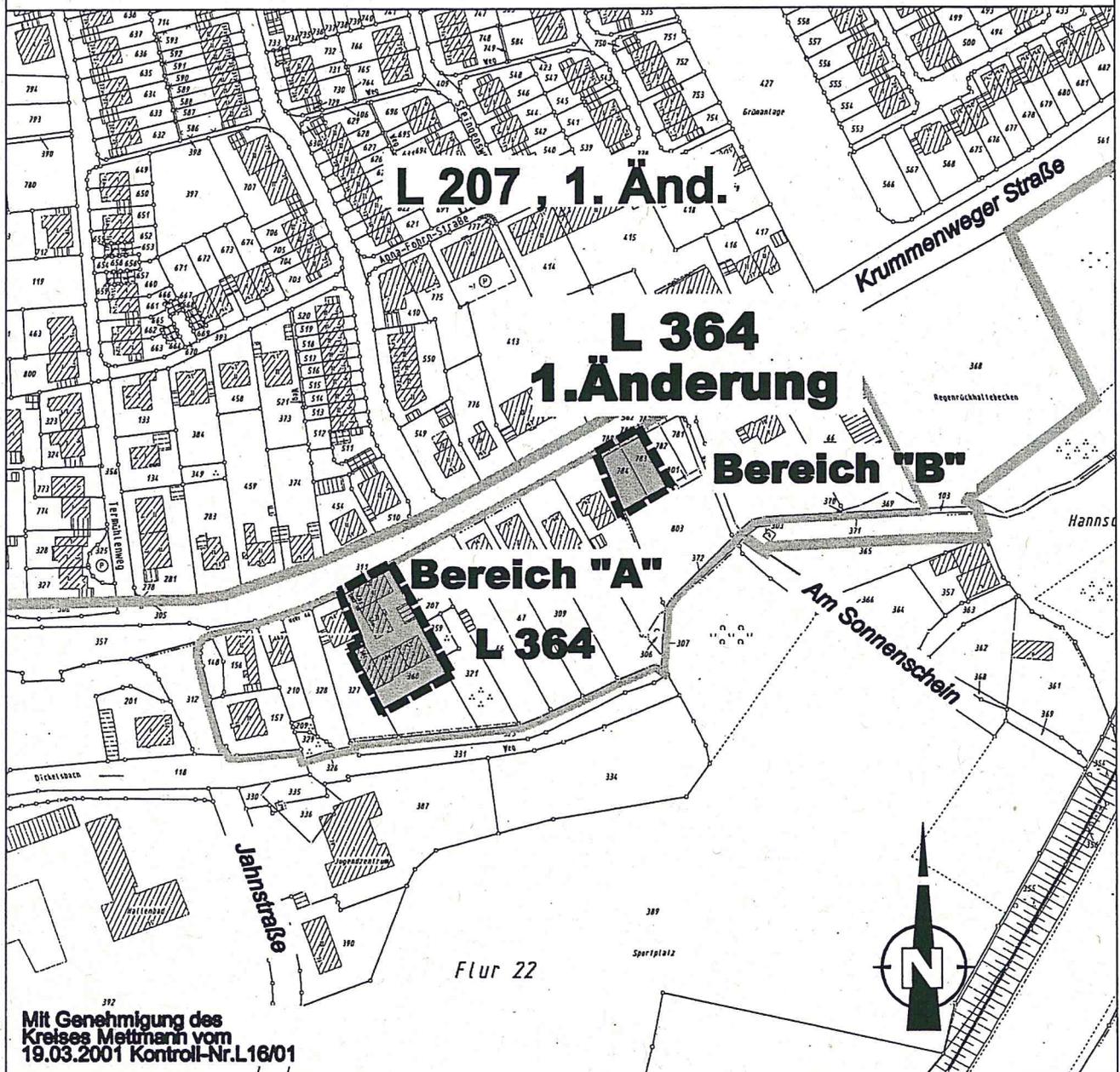
##### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1 Reine Wohngebiete

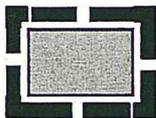
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - 2.3.1 Reine Wohngebiete
- 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 BauO NRW und § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 BauNVO**
- 2.5 Erschließung**
  - 2.5.1 Straßenverkehr
  - 2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.6 Ver- und Entsorgung**
  - 2.6.1 Energie
  - 2.6.2 Abwasser
  - 2.6.3 Löschwasser
  - 2.6.4 Fernmeldeanlagen
- 2.7 Immissionsschutz**
  - 2.7.1 Fluglärm
  - 2.7.2 Straßenverkehr
- 2.8 Hinweise**
- 3. Auswirkungen der Planung**
  - 3.1 Flächenbilanz**
  - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**
    - 3.2.1 Kindertageseinrichtungen
    - 3.2.2 Schulen
  - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Realisierungszeitraum**
- 7. Aufzuhebende Festsetzungen**

# ÜBERSICHTSKARTE

M 1:2500



Mit Genehmigung des  
Kreises Mettmann vom  
19.03.2001 Kontroll-Nr.L16/01



Grenze des  
räumlichen Geltungsbereichs



Grenze  
benachbarter Bebauungspläne



## STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung, Vermessung und  
Bauordnung 61.12

### Bebauungsplan -L 364, 1.Änd.-

Änderungsbereich "A": Krummenweger Straße 50, 50a, 50b, 50c, 50d, 52  
Änderungsbereich "B": Krummenweger Straße 64, 64a



## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Die Änderungsbereiche liegen östlich der Ortsmitte von Ratingen-Lintorf zwischen der „Krummenweger Straße“ (L 139) im Norden und dem „Dickelsbach“ im Süden.

Die Plangebiete befinden sich in der Gemarkung Lintorf, Fluren 17 und 22. Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

### 1.2 Übergeordnete Planungen

#### 1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf sind die Plangebiete Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Zudem ist der Ortsteil Lintorf ein Siedlungsschwerpunkt (SSP). Hierunter versteht man Wohnsiedlungszonen, „die bereits über ein räumlich gebündeltes Angebot zentralörtlicher, öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen verfügen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen bzw. sich für eine entsprechende Entwicklung eignen.“

#### 1.2.2 Landschaftsplan

Die Änderungsbereiche werden nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

#### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (vgl. Auszug) weist die Änderungsbereiche als Wohnbaufläche aus.

## 1.3 Bestand

### 1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Änderungsbereiche sind Teil der Niederrheinischen Bucht. Das Bodenmaterial im Bereich der Wohnbauflächen besteht aus Brauerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,5 m und 2,0 m.

- **Vegetation**

Die die Bebauung umgrenzenden Freiflächen unterliegen einer gärtnerischen Nutzung. Sie bestehen aus Rasenflächen, durchsetzt mit verschiedenartigen Gehölzen und einzelnen Strauchgruppen.







### 1.3.2 Bebauung

Die Verfahrensgebiete sind mit Wohngebäuden bebaut.

### 1.3.3 Verkehr

Die Erschließung der Bebauungsplanänderungen ist über die „Krummenweger Straße“ gesichert.

In unmittelbarer Nähe liegen die Haltepunkte „Lintorf, Sportplatz“ und „Am Sonnenschein“ (vgl. Linienplan). Diese werden von der Buslinie 751 (Ratingen-Hösel S – D.-Angermund S) angeeignet.

Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100 m.

### 1.3.4 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

### 1.3.5 Versorgung

Hinweis: Die Versorgungsleitungen liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Ratingen.

#### • **Wasser**

Die Plangebiete werden von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert. Die Vorflutkanäle liegen in der „Krummenweger Straße“. Das Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken „Dickelsbach Schule“ eingeleitet.

Die Schmutzwasservorflut ist sichergestellt.

#### • **Strom/Gas**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

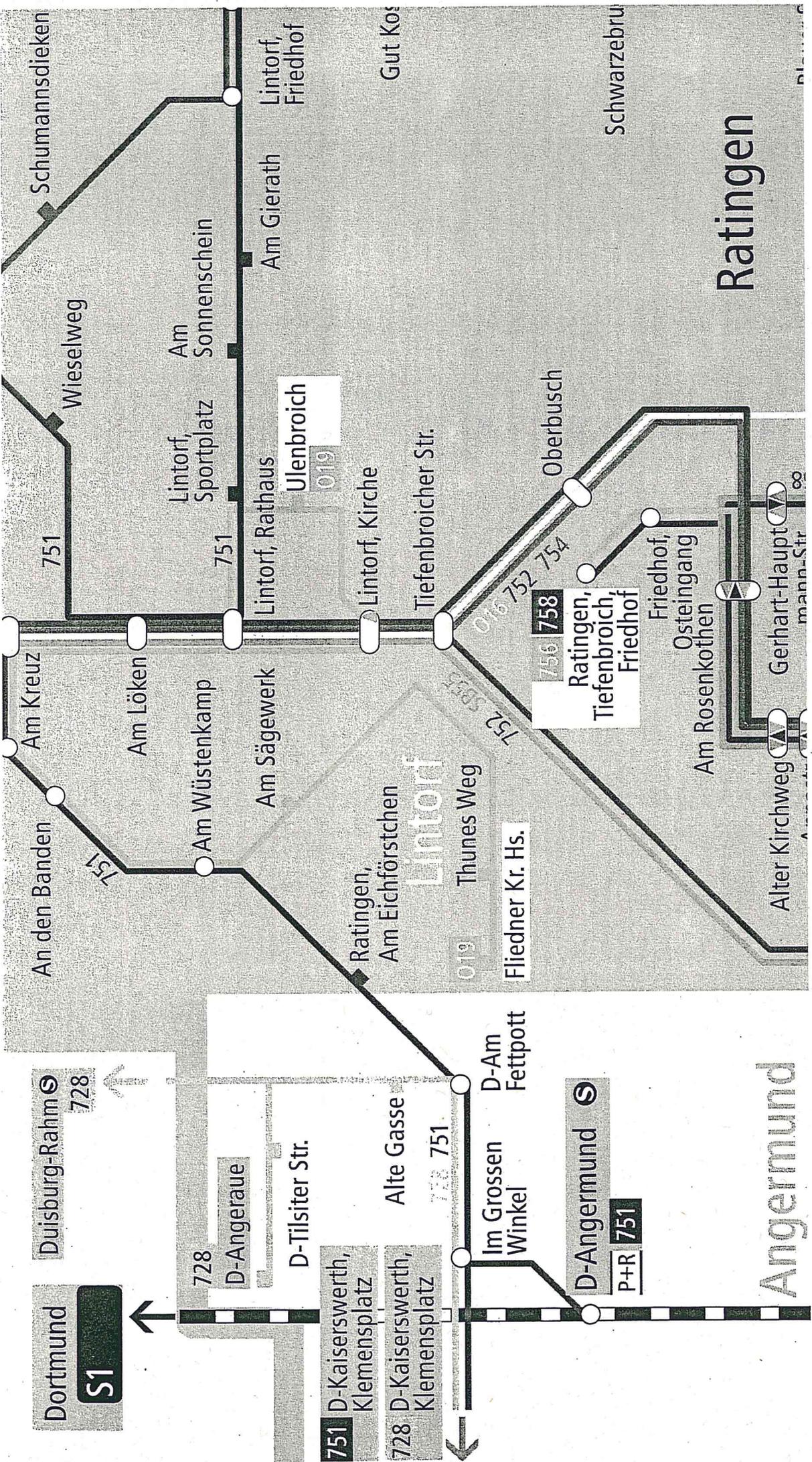
### 1.3.6 Vorbelastungen

#### • **Straßenverkehr**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr) / nachts (22-6 Uhr) Schallimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr mit Autobahnen, in Höhe von 60-65 / 55-60 dB(A) ermittelt wurden.

Im „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärminderungsplanes, Dezember 2001) ist ausgeführt, dass an den Objekten „Krummenweger Straße 71-79“ ein äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich in Höhe von 63,5 ermittelt wurde. Das Gesundheitsrisiko wird als „mittel-hoch“ eingestuft.





**Dortmund**  
S1

Duisburg-Rahm  
728

728  
D-Angeräue

D-Tilsiter Str.

751  
D-Kaiserswerth,  
Klemensplatz

728  
D-Kaiserswerth,  
Klemensplatz

Alte Gasse

728 751

Im Grossen Winkel

D-Am Fettpott

D-Angermund  
P+R 751

Angermund

An den Banden

751

Am Kreuz

751

Am Löken

Am Wüstenkamp

Am Sägewerk

Lintorf, Rathaus

Ulenbroich  
019

Lintorf, Kirche

Tiefenbroicher Str.

Thunes Weg

Fliedner Kr. Hs.  
019

752 SBK

756 SBK

756 758

Ratingen,  
Tiefenbroich,  
Friedhof

752 752 754

Oberbusch

Friedhof,  
Osteingang

Am Rosenkothen

Alter Kirchweg  
Gerhart-Hauptmann-Str.

Schumannsdieken

Wieselweg

Am  
Sonnenschein

Am Gierath

Lintorf,  
Friedhof

Gut Kos

Schwarzebrun

Ratingen



Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete in Höhe von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Ziffer 2.7 „Immissionsschutz“).

- **Fluglärm**

Die Änderungsbereiche liegen unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf sowie gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C, der äquivalente Dauerschallpegel beträgt zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A).

- **Sportanlagenlärm**

Südlich des „Dickelsbach“ liegen zwei Sportanlagen, von denen Lärmemissionen auf die Verfahrensbereiche einwirken. Dem Lärminderungsplan können ebenso Angaben zu den Schallimmissionen, ausgehend von den beiden Sportplätzen, entnommen werden. Demnach werden in den Plangebietten Schallpegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit (13-15 Uhr) erreicht. In der übrigen Zeit liegen die Schallpegel zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A).

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

### 1.3.7 Sonstige Restriktionen

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Hieraus ergeben sich Einschränkungen im Hinblick auf die Nutzung der Grundstücke. Durch die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III B sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge (Verkehr, Freiflächen) zu vermeiden. Darüber hinaus sind für die Dauer von Baumaßnahmen die Belange des Gewässerschutzes vor Ort durch einen Gutachter zu gewährleisten.

## 1.4 **Ziele und Zwecke der Planung**

### 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für die Ausweitung der im rechtsverbindlichen Bauleitplan L 364 festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 unter besonderer Berücksichtigung der bei der Stadt Ratingen vorliegenden Bauanträge. Mit der Umsetzung der beantragten Hochbaumaßnahmen (Nutzungsänderung von Abstellräumen in eine selbständige Wohnung,

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen:** Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Schiefers

Anbau eines Wintergartens) verändern sich nicht grundlegend einzelne mit dem Bebauungsplan L 364 angestrebte städtebauliche Ziele:

- der Sicherung der entlang der „Krummenweger Straße“ aufzufindenden homogenen Siedlungsstruktur,
- der Sicherung einer naturnahen Entwicklung des Fließgewässers „Dickelsbach“ einschließlich der wertvollen Uferbereiche.

Durch das Vorhandensein der notwendigen Infrastruktur ist einer baulichen Nutzung im Ort liegender Grundstücke der Vorzug zu geben vor einer weiteren Ausweitung des Siedlungsgebietes in die offene Landschaft. Diese städtebauliche Zielsetzung wird dem in § 1a Abs. 1 BauGB formulierten Anspruch gerecht, nach dem „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umgegangen werden soll.

#### 1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich u. a. auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebiete, deren Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 364 ist seit dem 04.09.2008 rechtsverbindlich.

Die Änderungsbereiche umfassen Flächen für Reine Wohngebiete in einer Größe von ca. 1.823 m<sup>2</sup>, d. h., bei der in den Änderungsbereichen „A/B“ festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 729,20 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 729,20 m<sup>2</sup>.

#### 1.4.3 Verfahrensstand

In seinen Sitzungen am 31.03.2009 (für den Änderungsbereich „A“) und am 29.09.2009 (für den Änderungsbereich „B“) beschloss der Rat die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum zwischen dem 09.11.2009 und dem 11.12.2009.

## 2. Planinhalt

### 2.1 **Art der baulichen Nutzung**

#### 2.1.1 Reine Wohngebiete

In Anlehnung an vorhandene Nutzungen (Wohnungen, Büros selbständiger Berufe) wird in den Geltungsbereichen ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Neben dem reinen Wohnen sind dort Einrichtungen bzw. Praxen freier Berufe zulässig.

Zur Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe und wegen des Vorhandenseins einer im Ortsteil Lintorf ausreichenden Grundversorgung (Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen von Februar 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass der als „gut“ bezeichnete Einzelhandelsbesatz nicht durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums gefährdet werden sollte.) und sozialer Infrastruktur werden in den Plangebieteten die gemäß § 3 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die 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,

ausgeschlossen.

### 2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

#### 2.2.1 Reine Wohngebiete

Das in den Plangebieteten gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Grund- und Geschossflächenzahl orientiert sich an der zulässigen Höchstgrenze:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebieteten an einer Hauptverkehrsstraße und der auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (L 207, 1. Änderung) größtenteils verwirklichten städtebaulichen Verdichtung (Geschosswohnungsbau) nördlich der „Krummenweger Straße“ sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig.

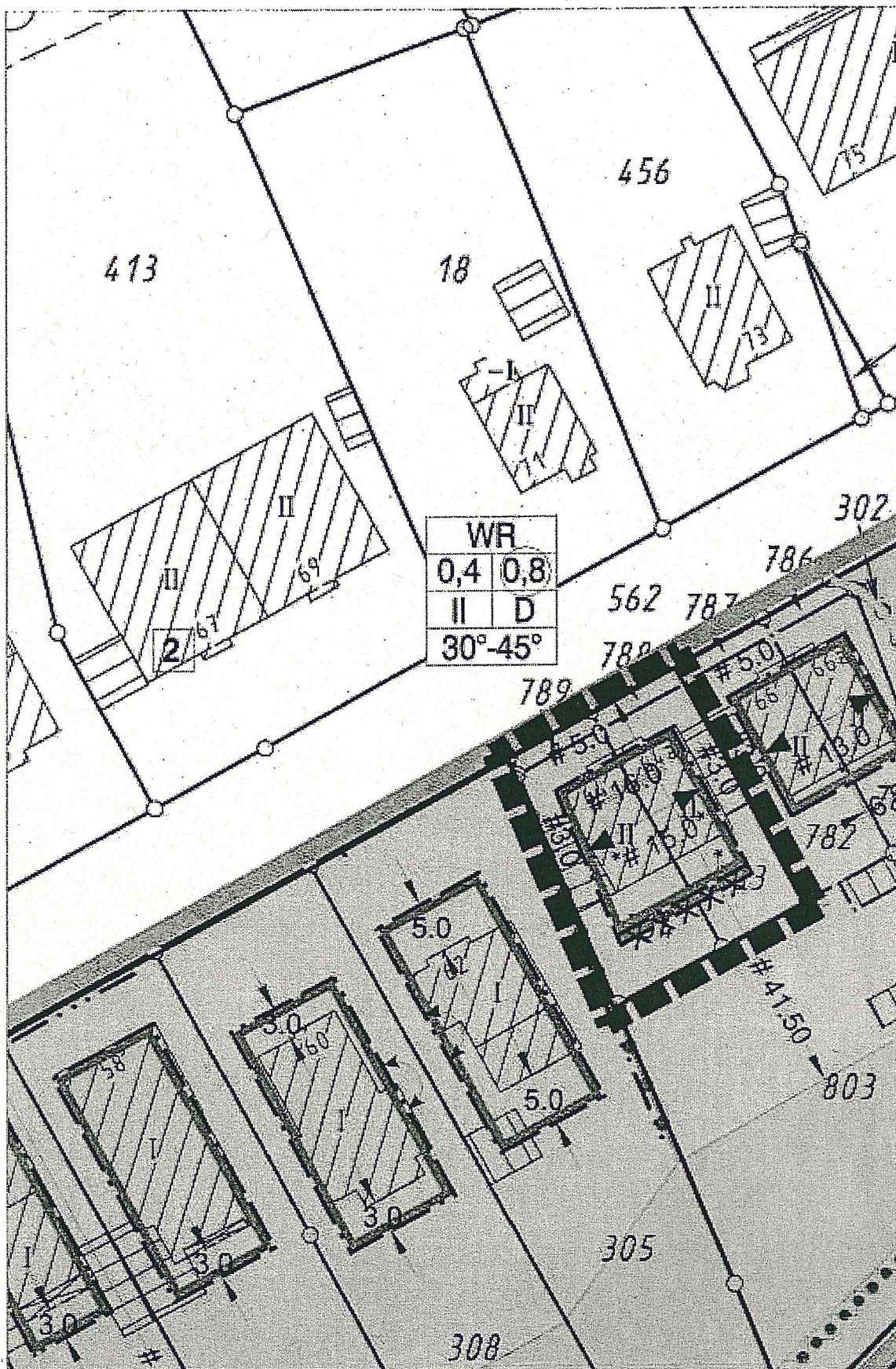
### 2.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung orientiert sich an der Bebauung im Bestand (Änderungsbereich „A“: Einzelhaus; Änderungsbereich „B“: Doppelhaus), geringfügige Erweiterungen sind möglich.





# Änderungsbereich „B“



Die in \* **Blau** \* eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.09.2009.



## 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 23 BauNVO

In der Bebauungsplanänderung werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aufgenommen mit dem Ziel, die organisch gewachsene Siedlungsstruktur nicht durch gestalterische Brüche zu gefährden. Im Einzelnen handelt es sich um:

- **Dachform und Dachaufbauten**

In den Baugebieten ist eine **Dachneigung** von 30 bis 45 Grad zulässig. Einerseits ist diese Festsetzung bestandsorientiert, andererseits lässt sie einen ausreichenden architektonischen Spielraum für die Gestaltung der Dachhaut.

In den Baugebieten sind die **Dächer von Doppelhaushälften** in derselben Dachneigung sowie material- und farbgleich auszuführen. Hierdurch wird gewährleistet, dass zwei unmittelbar aneinander gereihte Häuser eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen.

Für die Bebauung im Änderungsbereich „B“ wird eine straßenbegleitende **Firstrichtung** vorgeschrieben. Die zeichnerische Festsetzung berücksichtigt hierbei die Ausführung der kürzlich realisierten Bauvorhaben.

- **Garagen, Stellplätze, Carports**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Stellplätze und Carports in den seitlichen Abstandsflächen nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d. h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig. Auf diese Weise bleiben die straßenabgewandten, als Ruheraum genutzten Gärten vor Verlärmung geschützt.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Straßenverkehr

Die Festsetzung von Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen bedingt keinen weiteren Ausbau des bestehenden Straßennetzes.

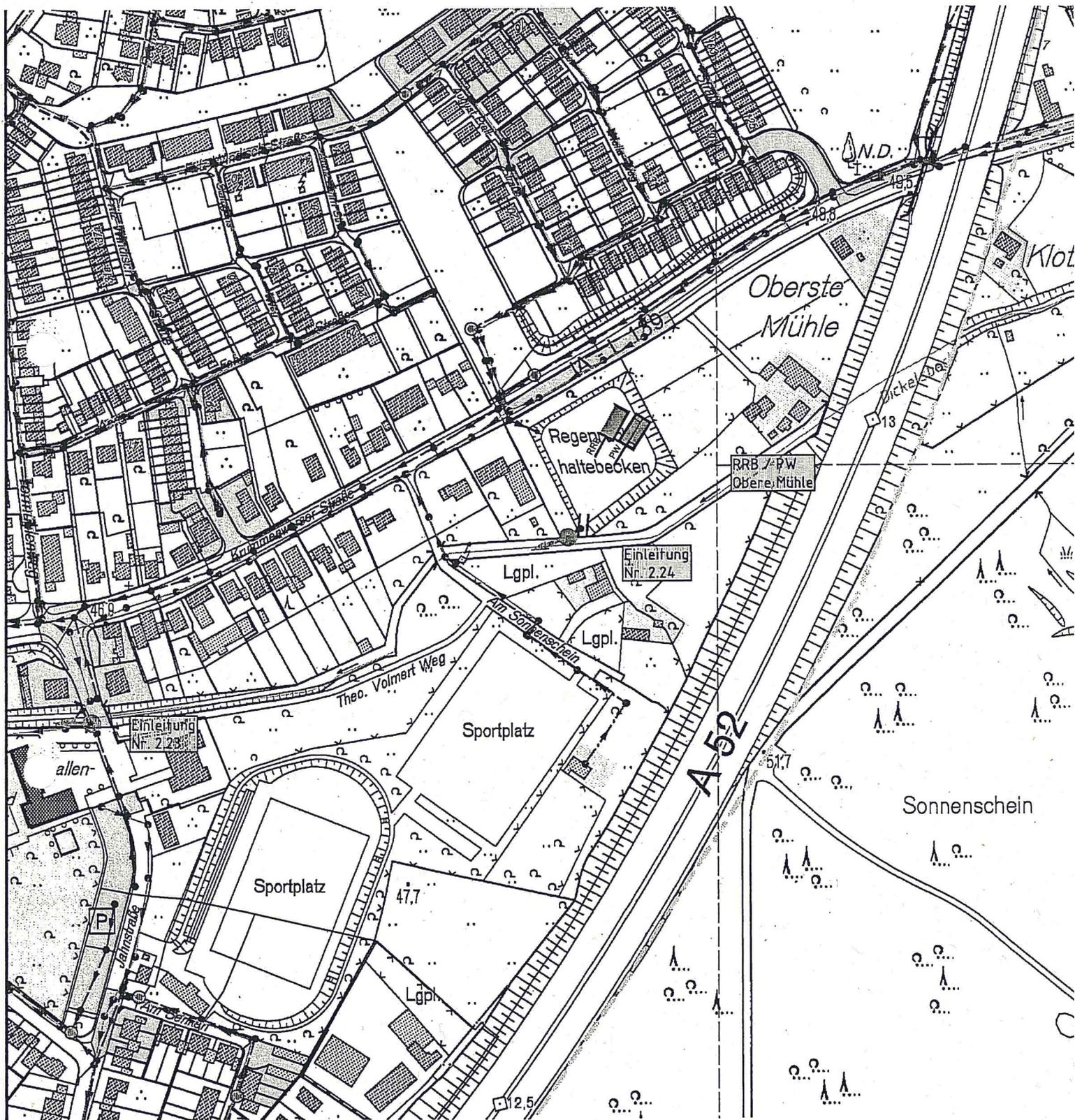
### 2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Auf den einzelnen Grundstücken ist der **private Stellplatzbedarf** auf den jeweiligen Grundstücke nachzuweisen. Die jeweiligen Anforderungen richten sich nach „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ (Anlage zu Nr. 51.11 Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen). Demzufolge ist je Wohnung 1 Stellplatz zu errichten.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung: Die für die evtl. Versorgung der Baugrundstücke notwendigen Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.







### 2.6.1 Energie

- **Strom**

Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

### 2.6.2 Abwasser

- **Schmutzwasser**

Das vorhandene Kanalnetz ist für die Aufnahme von Schmutzwasser ausreichend bemessen.

- **Regenwasser**

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dieser Tatbestand trifft für den Ortsteil Lintorf zu, da hier die Entwässerung im Trennsystem geregelt ist.

Zudem ist aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes (teilweise weniger als 1,00 m) eine Versickerung in der Örtlichkeit ohnehin problematisch.

Die für eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers notwendigen Versorgungsanlagen sind im Ortsteil Lintorf vorhanden.

### 2.6.3 Löschwasser

Für die Bekämpfung von Schadenfeuer ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

### 2.6.4 Fernmeldeanlagen

Vor Durchführung der Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

## 2.7 **Immissionsschutz**

### 2.7.1 Fluglärm

Dem bereits erwähnten Lärmminderungsplan kann entnommen werden, dass bedingt durch den auftretenden Fluglärm tagsüber (6-22 Uhr) Schallimmissionen in Höhe von ca. 65 dB(A) vorhanden sind, nachts (22-23 Uhr) liegen diese zwischen 55 und 60 dB(A).

## 2.7.2 Straßenverkehr

Aufgrund der Ergebnisse des Lärminderungsplanes von Oktober 1999 (vgl. Ziffer 1.3.6) werden die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (50/40 dB(A) tagsüber/nachts) mit bis zu 15 dB(A) tags und bis zu 20 dB(A) nachts erheblich überschritten.

### Ergebnis:

Durch die Überlagerung verschiedener Schallimmissionen (Straßen- und Flugverkehr, Sportanlagenlärm) ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von ca. 71 dB(A).

Der Bebauungsplan enthält daher eine Textliche Festsetzung mit dem Ziel, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume mindestens ein Schalldämm-Maß in Höhe von 45 dB(A) aufweisen muss. Daneben sind für zum Schlafen geeignete Räume schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen entsprechend den Bestimmungen der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

## 2.8 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **archäologische 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 Nichtmetallrohren 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 Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Die Änderungsbereiche liegen in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündigung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988). Hieraus resultiert eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- und Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeder Art.

Die Änderungsbereiche liegen gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Flug-

# §§ 3 und 9 der Wasserschutzgebietsverordnung



## Die Stadt Duisburg informiert

### Bekanntmachung

zur ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Verth der Stadtwerke Duisburg

Am nachstehende am 24. 12. 87 im Amtsblatt Nr. 52 für den Regierungsbezirk Düsseldorf verkündete ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Verth der Stadtwerke Duisburg vom 14. 12. 87 wird hiernit gemäß § 14 Abs. 1 Satz 5, 2. Halbsatz des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 4. 7. 1979 (GV NW S. 88/SGV NW 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 11. 1984 (GV NW S. 663), öffentlich bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Verordnung ergibt sich aus § 1 Abs. 3 und 4 der Verordnung.

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Verth der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerksbetriebe)

Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u.a.

Wegen des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 1986 (BGBl. I S. 1529), der §§ 14, 15, 116, 136, 138, 141, 143 und 150 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 4. 7. 1979 (GV NW S. 488/SGV NW 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 11. 1984 (GV NW S. 663) und der §§ 12, 25, 27-30 und 33-34 des Gesetzes über Aulbau und Belugnisse (Ordnungsbehörden (Ordnungsbehörden-gesetz - OBG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 6. 1980 (GV NW S. 528/SGV NW 069), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 3. 1985 (GV NW S. 259), wird im Einvernehmen mit dem Landesoberbergamt Dortmund verordnet:

### § 3

#### Schutz in der Zone III B

1) In der Zone III B sind verboten:

1. die Verleckerung oder Versenkung von Abwasser und radioaktiven Stoffen, ausgenommen das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser;
2. die Errichtung von gewerblichen Anlagen, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden;
3. die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zum Ablagern, Aufhalten oder Besäumen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen sowie von Abfällen des Gewerbe und Industrie, die Ablagerung von nachteilig veränderlichen mineralischen Stoffen, insbesondere von Bauschutt;
4. das Aufschütten, Ablagern sowie Verkippen von Bergematerial sowie die Ablagerung von Schlamm in Schlammteichen;
5. die Errichtung von Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe, ausgenommen Soleleitungen;
6. die Lagerung, Behandlung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen sowie von Stoffen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, soweit hierdurch die Gefahr der Auslaugung, Abtrocknung und Einschwenkung in das Grundwasser hervorgerufen wird;
7. die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, soweit die Anwendung nach der Gebrauchsanweisung in den einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes untersagt ist, die unsachgemäße Verwendung zugelassener Pflanzenschutzmittel und deren Verwendung bei der Gefahr der Abschwenkung in eine Zone, für die das Mittel nicht zugelassen ist;
8. das Aufbringen von Nährstoffträgern wie z. B. Mineralkünger, Gülle, Jauche, Festmist, Silagerücksaft, Abwasser auf landwirtschaftlichen oder gärtnerisch genutzten Flächen; ausgenommen:
  - a) das Aufbringen von Nährstoffträgern zum Zwecke der Düngung nach einer Besondere Beachtung der Beratungsempfehlung der Landwirtschaftskammer für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftslösche (Schlag) erstellten Düngungsplan;
  - b) dann sind unter Berücksichtigung aller Nährstoffbedürfnisse dem Nährstoffangebot im Boden und dem Nährstoffbedarf der Pflanzen die einzelnen Nährstoffbestandteile der mengenmäßigen und zeitlichen Verteilung festzulegen; Düngungsplan und Beratungsempfehlung haben den besonderen Schutz der Gewässer zu berücksichtigen;
9. das Aufbringen von flüssigen Nährstoffträgern bei der Besorgung der Abschwenkung, insbesondere:
  - a) auf feuchtrohem oder schneebedecktem Boden (ausgenommen: geringfügige Schneebedeckung);
  - b) auf hängige Flächen;
10. die Errichtung von Anlagen der Fäkalienabfuhr, außer an Fäkalienabnahmestellen und zugelassenen Einleitungsstellen in die Kanalisation;
11. die Anlage von Gärlageranlagen ohne dichte Auffangvorrichtung für Gärfläute, ausgenommen Gärlageranlagen, bei denen keine Gärfläute anfallen;
12. die Neuerichtung von mülärtschen Anlagen, soweit diese nicht aus zwingenden Gründen der Verteidigung erforderlich sind;
13. die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Herstellung, Verarbeitung und Spaltung von Kernbrennstoffen, zur Aufarbeitung bestimmter Kernbrennstoffe und zur Erzeugung ionisierender Strahlung;
14. das Aufbringen von Klärschlamm:
  - a) zusammen mit anderen organischen Düngemitteln innerhalb eines Wirtschaftsjahres;
  - b) in einer Menge von mehr als 3,3 t Trockenschlamm pro Hektar innerhalb von zwei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren;
  - c) sofern der Klärschlamm nach der Aufluhr nicht sofort verteilt wird oder bei Gefahr der oberflächlichen Abschwenkung;
  - d) in der Zeit vom 15. 10. bis 15. 2. auf Ackerland und vom 1. 11. bis 31. 1. auf Grünland;
  - e) bei Regenrotem oder schneebedecktem Boden (ausgenommen geringfügige Schneebedeckung) bis zum völligen Auftauen des Bodens;
15. das Errichten oder Erweitern von Schießplätzen, von denen die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung durch Geschosse oder Zielobjekte hervorgerufen werden kann.

### ANLAGE

(2) In der Zone III B sind genehmigungspflichtig, soweit nicht gemäß § 3 Abs. 1 verboten:

1. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von Anlagen zum Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Vertragen und Verrieseln von Abwasser sowie zum Einleiten von Klärschlamm; hierzu gehören insbesondere Sandfanggräben, Abwassergräben, Kanalisationsnetze - einschließlich einzelner Sammler und Sammlerabschnitte - und Abwasserbehandlungsanlagen;
2. die Errichtung, die Erweiterung, die Verlegung und die wesentliche Veränderung von Betrieben, die unter Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe betriebsmäßig Landwirtschaft betreiben;
3. die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zur Behandlung oder Beseitigung von Abfällen und von Anlagen, die der Lagerung oder Behandlung von Autowracks und Altreifen dienen;
4. die Errichtung und die wesentliche Veränderung von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe;
5. Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zum Lagern, Behandeln, Abfällen und Umchlagern wassergefährdender Stoffe, insbesondere von Tankstellen;
6. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von mülärtschen Anlagen innerhalb vorhandener Liegenschaften der Streitkräfte;
7. die Errichtung oder Erweiterung von Rastanlagen, Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge;
8. der Bau neuer oder die wesentliche Veränderung bestehender Straßen und Wege sowie umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen;
9. der Umgang mit seltenen radioaktiven Stoffen;
10. Abgrabungen und Erdaufschlüsse, auch deren Erweiterung; ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m Grundfläche oder 1 m Tiefe und Baugruben für einzelne Wohnbauweise sowie für im Volumen vergleichbare Baugruben;
11. die Ablagerung von Schlamm in Freckenbeeten.

### § 9

#### Genehmigung

- (1) Über die Genehmigung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 5 Abs. 2 entscheidet die Untere Wasserbehörde. Handlungen, die nach den Bestimmungen einer Erlaubnis, Bewilligung, einer Genehmigung oder einer sonstigen behördlichen Zulassung bedürfen, bedürfen besonderer Genehmigung nach den Vorschriften dieser Verordnung nicht, wenn schon die anderen Bestimmungen einen hinreichenden Schutz ermöglichen. Dies gilt nicht für Handlungen, die lediglich einer Anzeige bedürfen. Entscheidungen, die sich auf das Wasserschutzgebiet beziehen, von Behörden, die nicht Wasserschutzbehörden sind, ergehen im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde es sei denn, die Entscheidung ergeht im Planfeststellungsverfahren 14 Abs. 4 Satz 2 LWG).
- (2) Dem Genehmigungsantrag sind in flacher Ausfertigung Untere Beschreibung, Pläne, Zeichnungen und Nachweisungen beizufügen, soweit sie zur Beurteilung des Antrags erforderlich sind. Anträge, die mangelhaft sind oder ohne ausreichende Unterlagen vorgelegt sind, können ohne weiteres zurückgewiesen werden, wenn der Antragsteller die ihm mitgeteilten Mängel innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht behebt. Der Antragsteller ist auf diese Folgen hinzuweisen.
- (3) Die Untere Wasserbehörde beteiligt die Wasserwerksbetreiber, bevor ihre Entscheidung die Stilllegung der Staatlichen Anlag für Wasser- und Abfallwirtschaft, in landwirtschaftlichen Fragen der Landwirtschaftskammer Rheinland ein. Will die Untere Wasserbehörde Bedenken des Staatlichen Amtes Wasser- und Abfallwirtschaft nicht Rechnung tragen, so hat sie Welsung der Oberen Wasserbehörde einzuholen. Sind Betriebe, die der Bergaufsicht unterliegen, betroffen, so ist zuständige Bergamt zu hören.
- (4) Die Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen versehen befristet werden. Sie kann zurückgenommen oder nachträglich zusätzlichen Anforderungen versehen oder weiteren Einschränkungen unterworfen werden, soweit es das Interesse der öffentlichen Wasserversorgung gebietet, das Grundwasser im Rahmen der Verordnung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, die bei Erteilung der Genehmigung nicht vorzusehen waren. Die Vorschriften des allgemeinen Ordnungsrechts bleiben unberührt.
- (5) Der mit Rechtsbehelfsbelehrung, versehenen Bescheid über den Genehmigungsantrag ist dem Antragsteller nachrichtlich bekanntzugeben.
- (6) Die Genehmigung erlischt, wenn innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Frist nach Satz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu 1. verlängert werden.
- (7) Die Genehmigung ist zu erteilen, soweit eine Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung nicht zu besorgen ist oder durch Auflage bzw. Bedingungen verhütet werden kann. Die Genehmigung kann eine bestimmte Anzahl in der Zukunft liegender einzelner Handlungen gleicher Art erteilt werden.



lärm) innerhalb der **Lärmschutzzone C** (äquivalenter Dauerschallpegel zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A)) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.

Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.

Zu diesem **Bebauungsplan** gehört eine Begründung.

### 3. Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 1.823 m <sup>2</sup>
davon:	
- Gebäude- und Freifläche	ca. 1.823 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch einen attraktiven Ortsmittelpunkt mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften sowie dem Vorhandensein von Kindergärten und Schulen ist der Stadtteil ein gefragter Wohnstandort für junge Familien. Jede neue Wohnbebauung hat Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur.

##### 3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht in dem Planungsraum Ratingen-Lintorf/Breitscheid keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten vor. Auf der Basis der vereinbarten Versorgungsquote von 95% für drei Kernjahre plus 50% des hineinwachsenden 4. Jahrgangs in das laufende Kindergartenjahr wird die angestrebte Quote rechnerisch erreicht bzw. übertroffen. Dies unter der Voraussetzung, dass die Notgruppe in Lintorf vorläufig beibehalten wird. Mit dem Abzug der Notgruppe und der Umsetzung des Tagesbetreuungsgesetzes (TAG) bleibt im Planungsraum mittelfristig ein Bedarf bestehen.

Da aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein zusätzliches Bauland resultiert, Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), ergibt sich hieraus auch kein Mehrbedarf an Kindergartenplätzen.

##### 3.2.2 Schulen

In dem Schulentwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 ist folgende Beurteilung enthalten:

Mit einem Rückgang der Schülerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da auch weiterhin von Wohnbautätigkeiten ausgegangen wer-

den muss. Mittel- und langfristig ist aktuell aber dennoch zu erwarten, dass im Ortsteil Lintorf die Schülerzahlen sich leicht rückläufig entwickeln werden.

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Die Plangebiete umfassen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1.823 m<sup>2</sup>, d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine Wohngebiete von 0,4 können maximal 729,20 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung „als erfolgt oder zulässig“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgenden aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits vorhandene erhebliche Lärmvorbelastung wird durch die Planung nicht verstärkt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutzgut Natur und Landschaft: Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere ist in den Änderungsbereichen nicht bekannt.
- Schutzgut Boden: Neben der Sicherung des Gebäudebestandes sind zukünftig Anbauten im geringen Maße (z. B. Wintergarten) möglich.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen in geringem Umfang versiegelt.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung einer Bestandsbebauung wird das vorhandene Landschafts- und Ortsbild nicht verändert.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In den Plangebieten befinden sich keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler.

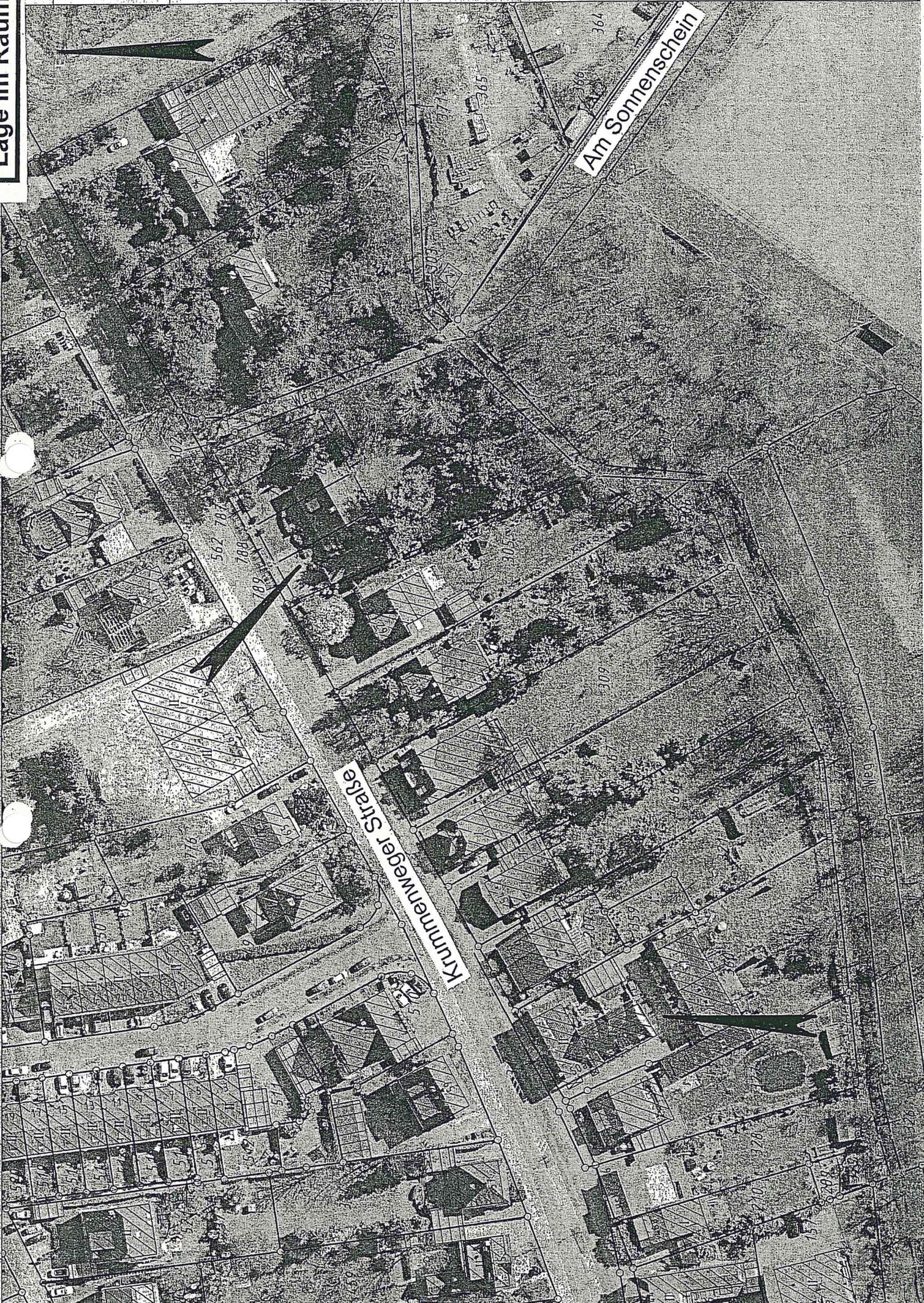
#### Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gem. § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von

Lage im Raum

5689125 5689100 5689075 5689050 5689025 5689000 5688975 5688950

25587 2558675 2558650 2558625 2558600 2558575 2558550 2558525 2558500 2558475



Am Sonnenschein

Krummeweger Straße





der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassender Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

4. **Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5. **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Ratingen entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten

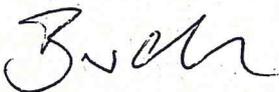
6. **Realisierungszeitraum**

Mit der Realisierung von baulichen und sonstigen Maßnahmen kann unmittelbar nach Rechtskraft der Planänderung begonnen werden.

7. **Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft der Planänderung werden Teilbereiche des Bebauungsplanes L 364, rechtsverbindlich seit dem 04.09.2008, aufgehoben.

Im Auftrag:



(Borch)  
Städt. Verwaltungsrätin  
im techn. ROD



## 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

In dem Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Es handelt sich um:

- 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 kirchlich, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB(A) .....
WR	V	71 – 75	45

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

### 3. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 BauNVO**

#### 3.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

3.1.1 In dem Reinen Wohngebieten (WR) beträgt die zulässige **Dachneigung** 30 bis 45 Grad.

3.1.2 In dem Reinen Wohngebieten (WR) sind **Dächer von Doppelhaushälften** in derselben Dachneigung sowie material- und farbgleich auszuführen.

### 3.2 Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper die Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

### 3.3 Garagen, Stellplätze, Carports

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Stellplätze und Carports in den seitlichen Abstandsflächen nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d. h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.

## Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **archäologische 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.
2. 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 Nichtmetallrohren 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 Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
3. Die Änderungsbereiche liegen in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg (Verkündigung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988). Hieraus resultiert eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- und Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeder Art.
4. Die Änderungsbereiche liegen gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der **Lärmschutzzone C** (äquivalenter Dauerschallpegel zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A)) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflug-sektoren 23R und 23L.
5. Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.

6. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:

- eine Begründung.

