

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan L 284, 1. Änderung
„Wedauer Straße / Zur Quecke“

gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

- 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**
 - 1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**
 - 1.2 Planerische Vorgaben**
 - 1.2.1 Regionalplan
 - 1.2.2 Landschaftsplan
 - 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 1.2.4 Geltendes Planrecht
 - 1.3 Bestand**
 - 1.3.1 Umweltdaten
 - 1.3.2 Bebauung
 - 1.3.3 Verkehr
 - 1.3.4 Infrastruktur
 - 1.3.5 Denkmalschutz
 - 1.3.6 Versorgung
 - 1.3.7 Wasserschutzzone
 - 1.3.8 Altlasten
 - 1.3.9 Vorbelastungen
 - 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

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Reine Wohngebiete

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

2.3 Stellplätze

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Reine Wohngebiete

2.5.2 Allgemeines Wohngebiet

2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.7 Grünflächen / Pflanzgebote / Pflanzbindungen

2.7.1 Private Grünflächen

2.7.2 Öffentliche Grünflächen

2.7.3 Pflanzgebote

2.7.4 Pflanzbindungen

2.8 Regelungen für den Denkmalschutz

2.9 Erschließung

2.9.1 Straßenverkehr

2.9.2 Fußwege

2.9.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 Energie

2.10.2 Wasser

2.10.3 Löschwasser

2.10.4 Fernmeldeanlagen

2.11 Immissionsschutz

2.11.1 Verkehrswege

2.12 Nachrichtliche Übernahmen

2.13 Hinweise

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**3.1 Flächenbilanz****3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

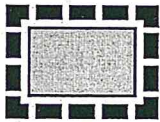
3.2.2 Schulen

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung****5. Kosten und Finanzierung****6. Realisierungszeitraum****7. Aufzuhebende Festsetzungen**



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



Grenze des
räumlichen
Geltungsbereichs



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan L 284, 1. Änderung

"Wedauer Straße / Zur Quecke"

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Fluren 13 und 16, ca. 0,3 km westlich der Ortsmitte Lintorfs. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Fußweg „Zur Quecke“, im Osten durch die „Duisburger Straße“, im Süden durch eine Teilfläche des ehemaligen Friedhofs und im Westen durch die „Wedauer Straße“.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt das Verfahrensgebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hierunter fallen „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan (vgl. Anlage) der Stadt Ratingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Von Süd-Westen nach Nord-Osten verläuft der Anflugsektor 23 des Flughafens Düsseldorf.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

1.2.4 Geltendes Planrecht

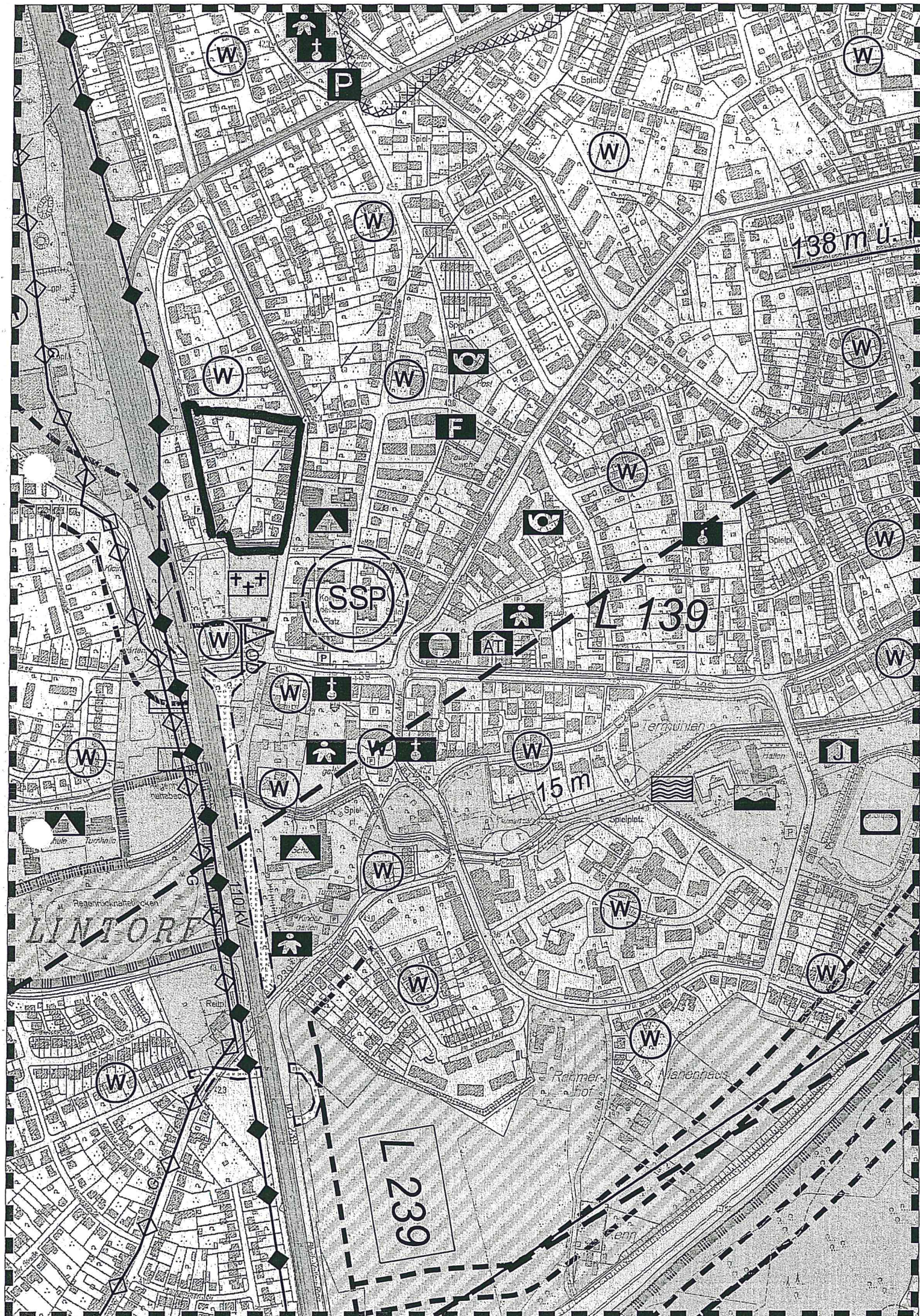
Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 284 „Wedauer Straße/Duisburger Straße“, rechtsverbindlich seit dem 15.09.1994.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Stadt Ratingen liegt im Wesentlichen auf den bergischen Heideterrassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind größtenteils von Flugsand bedeckte



Aufzuhebender Geltungsbereich

Wedauer Strasse

Duisburger Strasse

Wedauer Strasse

ÖFFENTLICH

Kies- und Sandterrassen mit teilweise frei liegendem Sockel aus gefaltetem Devongestein und flach gelagerten sandigen, zum Teil auch tonigen Tertiärschichten.

Geologisch ist das Plangebiet Teil der Lintorfer Sandterrassen. Hier finden sich als Bodentypen: Braunerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Bei diesen Flächentypen können kleinflächig etwas undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern. Der Grundwasserspiegel liegt in der Regel tiefer als 2,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände steigt von Süd-Westen (42,27 m ü. NHN) nach Nord-Osten (43,25 m ü. NHN) um ca. 1,00 m an.

- **Vegetation**

Das überplante Gebiet ist gekennzeichnet durch zahlreiche Hausgärten, bepflanzt mit Obstgehölzen und Nadelbäumen. Vereinzelt finden sich Brachflächen.

1.3.2 Bebauung

Entlang den bestehenden Erschließungsstraßen finden sich Gebäude mit einer überwiegenden Wohnnutzung, teilweise ergänzt durch Büros freier Berufe. Im Nord-Osten, im Gebäude „Duisburger Straße 25“, existiert eine Bäckerei mit einer angeschlossenen Backstube.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen über eine Haupteerschließungsstraße („Duisburger Straße“), die der Ableitung des inner- und überörtlichen Verkehrs dient und davon abzweigend eine Anliegerstraße („Wedauer Straße“), die von ansässigen Bewohnern genutzt wird.

Östlich des „Konrad-Adenauer-Platzes“ liegt der Haltepunkt „Lintorf, Rathaus“, angedient durch die Linien

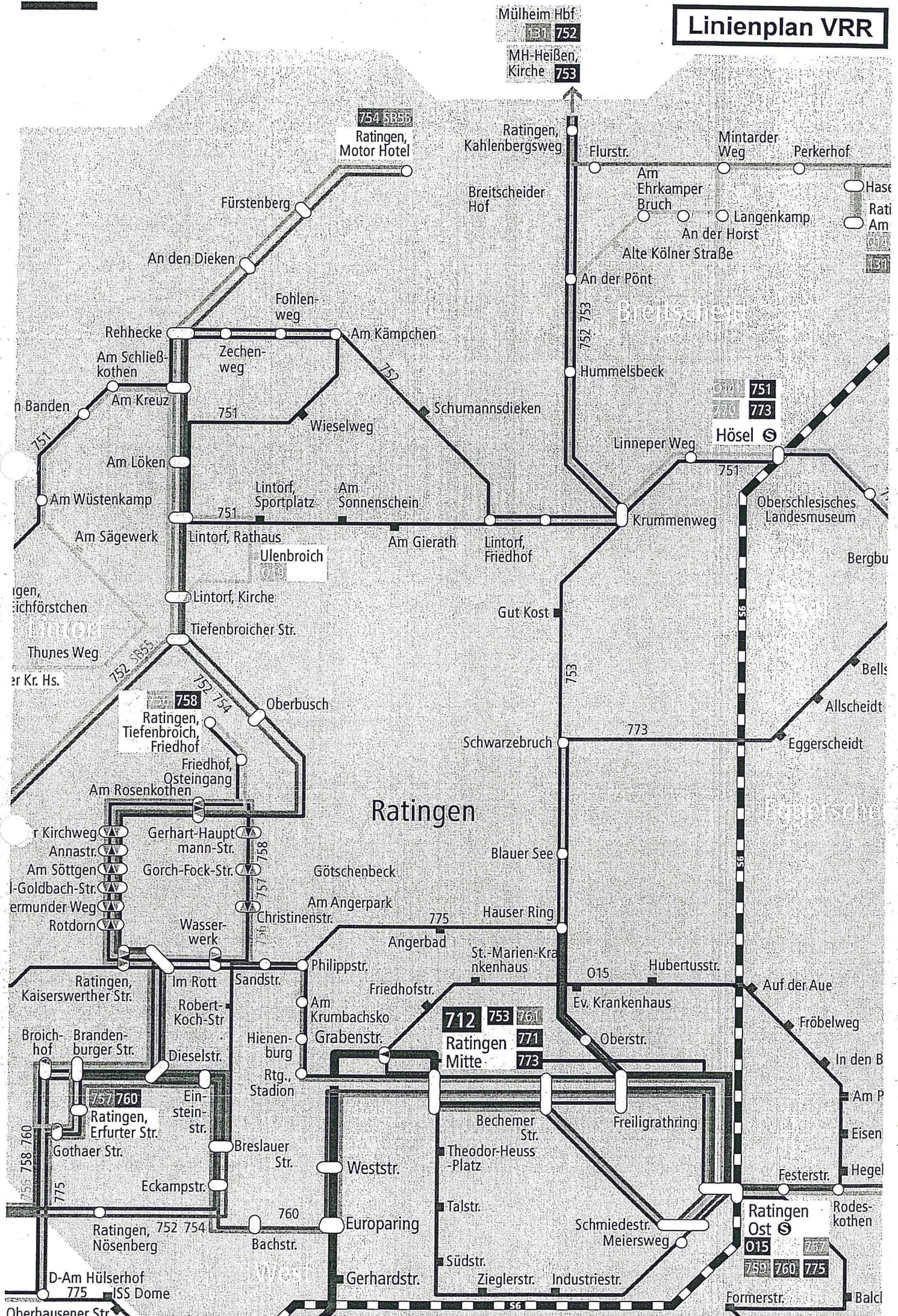
- 751 (Ratingen-Hösel S – Düsseldorf-Angermund S)
- 752 (Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf)
- 754 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf)
- 016 (Ratingen. Am Kessel – Ratingen-Ost S)
- SB55 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf)
- DL1.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 350 m.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Lintorf ist im gültigen Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Dies setzt eine ausreichende Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen voraus. Die aus der Bebauungsplanänderung resultierende künftige Entwicklung induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor. Vielmehr reduziert sich im Vergleich zur

Linienplan VRR



bisherigen Rechtsgrundlage (Bebauungsplan L 284) die Anzahl der geplanten Hauseinheiten.

Die Ortsmitte von Ratingen-Lintorf mit dem Geschäftszentrum „Speestraße/Lintorfer Markt“ liegt in einer Entfernung von ca. 0,3 km.

1.3.5 Denkmalschutz

Südlich der „Wedauer Straße“ wurde 1988 eine heute als öffentlicher Park genutzte Freifläche unter Denkmalschutz gestellt. Es handelt sich um einen ehemaligen überkonfessionellen Friedhof, auf dessen Gelände sich für die Heimatgeschichte bedeutende Grabsteine, -tafeln und -platten Lintorfer Bürger finden lassen. Die dauerhafte Erhaltung der Grünanlage ist aus wissenschaftlichen Gründen geboten.

1.3.6 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (z. B. Strom, Gas, Wasser) ist sichergestellt.

1.3.7 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg.

Um die Umsetzung des Gewässerschutzes gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung (SG-VO) Bockum-Wittlaer zu gewährleisten, ist eine gutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen durch einen in Gewässerschutzmaßnahmen erfahrenen Gutachter erforderlich.

1.3.8 Altlasten, Altablagerungen

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

1.3.9 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr, Anlage 4) / nachts (22-6 Uhr, Anlage 7) Schallimmissionen durch den Straßenverkehr mit Autobahnen in Höhe von 50 – 55 dB(A)/45 – 50 dB(A) verursacht werden.

Im „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärminderungsplanes, Dezember 2001) ist folgende Bewertung angegeben:

§§ 3 und 9 der Wasserschutzgebietsverordnung



Die Stadt Duisburg informiert

ANLAGE

Bekanntmachung

Der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg vom 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-Werth der Stadtwerke Duisburg vom 14. 12. 87 wird hiermit 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 5. 11. 1984 (GV NW S. 663), öffentlich bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Verordnung ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 4 der Verordnung.

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerksbetriebe) - Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u.a.

Wirdung 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. 88/SGV NW 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. 11. 1984 (GV NW S. 663) und der §§ 12, 25, 27-30 und 33-34 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehörden-Gesetz - OBG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 6. 1980 (GV NW S. 528/SGV NW 960), 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 Versickerung 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 Bestimmen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen sowie von Abfällen aus Gewerbe und Industrie, die Ablagerung von nachteilig veränderten mineralischen Stoffen, insbesondere von Bauschutt;
 4. das Ausleichen, 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, Abwärmung und Einschwemmung 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 Abschwemmung in eine Zone, für die das Mittel nicht zugelassen ist;
 8. das Aufbringen von Nährstoffträgern wie z. B. Mineraldünger, Gülle, Jauche, Festmist, Silagesickersaft, Abwasser auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen; ausgenommen:
 - a) das Aufbringen von Nährstoffträgern zum Zwecke der Düngung nach einem unter Beachtung der Beratungsempfehlung der Landwirtschaftskammern für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftsbüchse (Schlag) erstellten Düngungsplan; darin sind unter Berücksichtigung aller Nährstoffbeiträge, dem Nährstoffangebot im Boden und dem Nährstoffbedarf der Pflanzen die einzelnen Nährstoffgaben einschließlich der mengenmäßigen und zeitlichen Verteilung festzulegen; Düngungsplan und Beratungsempfehlung haben den besonderen Schutz der Gewässer zu berücksichtigen;
 - b) das Aufbringen von flüssigen Nährstoffträgern bei der Besorgung der Abschwemmung, insbesondere:
 - auf feigefrorenen oder schneebedecktem Boden (ausgenommen: geringfügige Schneebedeckung);
 - auf hängige Flächen;
 9. die Entleerung von Wägen der Fäkalienabfuhr, außer an Fäkalienabnahmestellen und zugelassenen Einleitungsstellen in die Kanalisation;
 10. die Anlage von Güllelärmen ohne dichte Auffangvorrichtung für Güllelärme, ausgenommen Güllelärmen, bei denen keine Güllelärme anfallen;
 11. die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Herstellung, Verarbeitung und Spaltung von Kernbrennstoffen, zur Aufarbeitung bestrahlter Kernbrennstoffe und zur Erzeugung ionisierender Strahlung;
 12. das Aufbringen von Klärschlamm
 - a) zusammen mit anderen organischen Düngemitteln innerhalb eines Wirtschaftsjahres;
 - b) in einer Menge von mehr als 3,3 t Trockenschlammmasse pro Hektar innerhalb von zwei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren;
 - c) sofern der Klärschlamm nach der Auflauf nicht sofort verteilt wird oder bei Gefahr der oberirdischen Abschwemmung;
 - d) in der Zeit vom 15. 10. bis 15. 2. auf Ackerland und vom 1. 11. bis 31. 1. auf Grünland;
 - e) bei tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden (ausgenommen geringfügige Schneebedeckung) bis zum völligen Auftauen des Bodens;
 13. das Errichten oder Erweitern von Schließplätzen, von denen die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung durch Geschosse oder Zielobjekte hervorgerufen werden kann,

(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, Behalten, Einleiten, Verarbeiten und Verfüllen von Abwasser sowie zum Entwässern von Klärschlamm; hierzu gehören insbesondere Sandfiltergräben, Abwassergräben, Kanalisationsnetze - einschließlich einzelner Sammel- und Sammelabschnitte - und Abwasserbehandlungsanlagen;
2. die Errichtung, die Erweiterung, die Verlegung und die wesentliche Veränderung von Betrieben, die unter Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe betrieblen werden; ausgenommen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen ordnungsgemäßer Landwirtschaft;
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 Altfahrzeugen dienen;
4. die Errichtung und die wesentliche Veränderung von Rohstofflagern für wassergefährdende Stoffe;
5. Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zum Lagern, Behalten, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe, insbesondere von Tankstellen;
6. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von mineralischen Anlagen innerhalb vorhandener Liegenschaftender Streikräfte;
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 offenen radioaktiven Stoffen;
10. Agrabungen und Erdaufschlüsse, auch deren Erweiterung; ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m Grundfläche oder 1 m Tiefe und Baugruben für einzelne Wohnbebauung sowie für im Volumen vergleichbare Baugruben;
11. die Ablagerung von Schlamm in Klärschlammteichen.

§ 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 ergibt im Planfeststellungsverfahren 14 Abs. 4 Satz 2 LWG.
- (2) Dem Genehmigungsantrag sind in dachei Ausfertigung unterlie Beschreibung, Pläne, Zeichnungen und Nachweisungen beizufügen, soweit sie zur Beurteilung des Antrags erforderlich sind. Anträge, die mangelhaft sind oder ohne ausreichende Unterlagen vorgelegt werden, 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 den Wasserversorger bei ihrer Entscheidung die Stellungnahme des Staatlichen Amtes 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 Weisung 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 voraussehbar waren. Die Vorschriften des allgemeinen Ordnungsrechts bleiben unberührt.
- (5) Der mit Rechtsbehelfsbelehrung versehene Bescheid über den Genehmigungsantrag ist dem Antragsteller zuzustellen. Dem Wasserversorger ist die Entscheidung 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.

Objekt	24 h-Bewertung Gesundheitsrisiko	äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich
Wedauer Straße 4, 6-20 und Duisburger Straße 9-25	mittel - hoch	59,5 dB(A)
	mittel	58,2 dB(A)

Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50/40 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A), jeweils tags/nachts, werden tagsüber und nachts überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Ziffer 2.10 „Immissionsschutz“ dieser Begründung).

- **Bahnverkehr**

In einem Schallgutachten aus dem Jahre 1993 (Ing.-Büro D. Krause) wurden, jeweils gemessen von der Mitte des Gleisbaukörpers, in einer Entfernung von ca. 61,0 m Pegel in Höhe von 65,1/65,5 dB(A), in einer Entfernung von ca. 134,0 m in Höhe von 59,9/60,3 dB(A), jeweils tags/nachts, ermittelt.

Da für den Bereich in den Lärmkarten (Umgebungs-lärmrichtlinien) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) keine entsprechenden Werte vorliegen, wurden Schallpegel entlang derselben Güterzugstrecke, jedoch auf Duisburger Stadtgebiet, vergleichend herangezogen. Die hier ersichtlichen Nachtwerte L_{night} sind mit den Schallpegeln des zuvor genannten Gutachtens vergleichbar bzw. fallen etwas höher aus.

- **Fluglärm**

Der Änderungsbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Mit Fluglärm ist dennoch zu rechnen.

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab im ausgewerteten Bereich Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (vgl. Lageplan). Eine Überprüfung von Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg wird empfohlen.

Im nicht ausgewerteten Bereich entlang der „Duisburger Straße“ sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen (z. B. Verfärbungen) empfohlen.

Generell sind Bauarbeiten einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen zusätzliche 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.

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5158028-166/10



Kartenmaßstab : 1:2.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbilddauswertung 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.

Im Auftrag
gez. Schiefers

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Auf der Grundlage des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 284 hätte inmitten des Wohngebietes „Wedauer Straße/Duisburger Straße“ ein neues Baugebiet entstehen können. Durch die Vielzahl der durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer wäre die Realisierung nur über ein vorgeschaltetes Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB möglich gewesen. Wegen des Einspruchs zahlreicher Eigentümer sowie einer fehlenden politischen Beschlusslage konnte dieses Instrumentarium nicht angewendet werden. Um dennoch eine, wenngleich reduzierte Nachverdichtung ausführen zu können, wurde eine städtebauliche Lösung konzipiert, die zum einen die Interessen der Eigentümer berücksichtigt, die an einer zusätzlichen Bebauung ihres Grundstückes interessiert sind und zum anderen den Intentionen derjenigen entgegenkommt, die auch weiterhin ihre Freiflächen gärtnerisch nutzen wollen.

Durch die **Nachverdichtung** eines Wohnsiedlungsbereiches mit Hilfe einer städtebaulich vertretbaren Planung soll das Ziel erreicht werden, vorhandene zentral-örtlich gelegene Baulandpotentiale intensiver als bisher zu nutzen. Auf diese Weise wird der demographischen Entwicklung Rechnung getragen, nach der verstärkt Zuzüge aus dem Umland in die einzelnen Stadtteilzentren festzustellen sind.

Darüber hinaus erfüllt die geplante Nachverdichtung auch klimarelevante Aufgaben auf dem Sektor des Städtebaus:

- die Vermeidung einer Zersiedelung,
- die Verminderung des Verkehrsaufkommens,
- die Schaffung kompakter Stadt- und Siedlungsstrukturen.

Neben der Baulandausweisung im unbebauten Blockinnenbereich ist entlang der Erschließungsstraßen eine **Festschreibung des Bestandes** einschließlich rückwärtiger, d. h. gartenseitiger Erweiterungen beabsichtigt.

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 m² 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.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden. Hiervon wird jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebiete, deren Beurteilung zur baulichen und sonstigen Nutzung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 284 ist seit dem 15.09.1994 rechtsverbindlich.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von ca. 16.397 m², d. h., bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 6.558,80 m² überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 6.560 m².

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

1.4.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 28.09.2010 fasste der Rat der Stadt Ratingen den gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 04.11.2010 im Jugendzentrum „Manege“, Ratingen-Lintorf, statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 07.10.2010 und dem 12.11.2010 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 14.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011 statt.

2. Planinhalt (vgl. Planausschnitt)

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 4)

Aufgrund der Lage im Innenbereich eines ansonsten bereits bebauten Siedlungsgebietes werden die Bauflächen (Planung, Bestand) als „Reine Wohngebiete (WR)“ festgesetzt. Da bei der Nutzung der Bauflächen „Wohnen“ vorherrscht, ist die Verträglichkeit mit der vorhandenen Bestandsbebauung entlang den Erschließungsstraßen im Hinblick auf die Lärm- und Geruchsemissionen gegeben.

In den Wohngebieten werden die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008, beschlossen vom Rat am 24.06.2008 als Selbstbindung) Rechnung getragen, nach der unweit des Plangebietes das Nebenzentrum Lintorf mit seiner wohnortnahen Grundversorgung gesichert und durch Ergänzungen innerhalb des Kernbereiches gestärkt werden soll. Ansiedlungen aus der Sparte „Einzelhandel“ würden den Einzelhandelsstandort des Nebenzentrums schwächen. Der dem Plangebiet nächstgelegene Nahversorger ist ein SB-Markt am „Konrad-Adenauer-Platz“. Er liegt hierzu in einer Entfernung von ca. 250 m. Kleinere Hotelbetriebe verursachen zusätzliche Geräusch- und Geruchsbelästigungen in einem bereits durch Emissionen vorbelastetem Gebiet.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, sind unzulässig, da diese Einrichtungen ebenfalls im ansonsten ruhigen Innenbereich zu zusätzlichen Emissionen (Geruch, Lärm) führen.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Im Hinblick auf die Vorbelastung im Plangebiet, die aus dem Verkehrslärm auf der „Duisburger Straße“ sowie der Bahnstrecke Düsseldorf – Duisburg resultiert, werden die an den Verkehrsstrassen angrenzenden Wohnflächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft. Neben dem Bau von Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In dem Wohngebiet werden die gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden Läden ausgeschlossen. Die Begründung ist die gleiche wie unter Ziffer 2.1.1.

Zudem werden die gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund einer Verhinderung der Ansiedlung weiterer Lärmquellen in einem bereits in hohem Maße durch Lärm vorbelasteten Gebiet.

Zur Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes sind die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Neben einer vom Hotel- und Gaststättenverband dokumentierten für Ratingen ausreichenden Versorgungsquote liegt ein weiterer Grund darin, das vorhandene Wohnumfeld nicht mit weiterem Verkehrslärm vor allem in den Ruhezeiten zu belasten.

- **Anlagen für Verwaltungen**

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in 1- und 2-geschossiger Bauweise aus. Die



Errichtung von Verwaltungsbauten würde zu einer städtebaulich nicht gewollten Verdichtung führen und ein Verkehrsaufkommen verursachen, das über dem Umfang eines Wohnstandortes liegt.

- **Gartenbaubetriebe**

Diese Art der Nutzung zieht weiteren Verkehr nach sich und widerspricht der gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (Februar 2008) enthaltenen städtebaulichen Zielsetzung, zur Sicherung innerstädtischer Einzelhandelslagen den Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente (hier: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut) außerhalb derselbigen künftig durch eine entsprechende Festsetzung auszuschließen.

- **Tankstellen**

Durch das Vorhandensein von Tankstellen in der Ortsmitte von Lintorf, an der „Speestraße“ (Entfernung ca. 2,0 km) und am Kreisverkehr L 139 / B227 im Osten (Entfernung ca. 1,3 km) gibt es keinen weiteren Bedarf für eine solche Einrichtung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 4)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, zulässige Grundfläche) orientieren sich an der Lage der geplanten Baukörper im Blockinnenbereich. So liegt die Anzahl der Geschosse unter der der Straßenrandbebauung. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Teilgebiet	Zahl der Voll- geschosse	Grundflächen- zahl (GRZ)
WR 1 – WR 4	I	0,4

- **Firsthöhen WR 1, 3, 4**

Für die Reinen Wohngebiete WR 1, 3 und WR 4 werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO Firsthöhen bezogen auf die Erschließungsstraße (8,50 m ü. OK Erschließungsstraße) festgesetzt. Berücksichtigung hierbei findet die Lage der Neubaugebiete inmitten von Bestandsbauten. Städtebauliche Zielvorstellung ist es, in der Nachbarschaft zu maximal 2-geschossigen Wohnhäusern die Baukörperhöhe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Für die Bemessung ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, zulässige Grund- und Geschossfläche) orientieren sich am Bestand und an den in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung möglich. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Teilgebiet	Zahl der Voll- geschosse	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ).....
WA 1	II	0,4	0,8

2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 BauNVO (Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche).

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Netzbetreiber und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 4)

Die festgesetzte Bauweise richtet sich nach den vorgegebenen Grundstückszuschnitten. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Teilgebiet	Bauweise.....
WR 1, 3	Doppelhäuser*
WR 2	Einzelhäuser**
WR 4	Hausgruppe***

Erläuterung:

- * Unter einem Doppelhaus (D) versteht man eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf Nachbargrundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.
- ** Bei einer Einzelhausbebauung (E) dürfen nur freistehende Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- *** Eine Hausgruppe (H) besteht aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden, jeweils mit Grundstücksgrenzen zwischen den aneinandergebauten Gebäuden.

• Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an der Zielsetzung, die Grundlage für einen heutzutage den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten und den Erfordernissen der Nutzer entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

• Anzahl der Wohneinheiten

In dem Änderungsbereich sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 je **Hauseinheit** (Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der bisherigen, als „ruhig“ einzustufenden Wohnlage Rechnung getragen.

2.5.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise orientiert sich am Bestand. Die Festsetzungen im Einzelnen:

<u>Teilgebiet</u>	<u>Bauweise.....</u>
WA 1	Einzel- und Doppelhäuser

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nehmen die straßenseitige Gebäudefront zum Maßstab und erlauben im Einzelfall (zu prüfen ist jeweils der Anteil des Grundstückes, bezogen auf die vorhandene Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf –§ 17 BauNVO) auf tiefen Grundstücken straßenabgewandt zusätzliche Anbauten, z. B. in Form von Wintergärten.

2.6 **Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Diese wurden übernommen aus dem bislang rechtsverbindlichen Bauleitplan L 284. Hierdurch kann sich das bisherige architektonische Erscheinungsbild harmonisch weiter entwickeln.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine **Dachneigung** von 28° bis 45° zulässig.

Die **Dächer von Doppelhaushälften** in den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie die **von Reihenhaushausgruppen** in dem Reinen Wohngebiet WR 4 sind aus Gründen einer homogenen äußeren Gestaltung in derselben Dachneigung auszuführen.

Bei einer **Dacheindeckung** von Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine material- und farbgleiche Bauausführung zu gewährleisten.

Bei der **Dachausbildung** darauf zu achten, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig sind. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.

In den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind **Außenwandflächen** von Doppelhaushälften und Hausgruppen materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

Die Regelung für die Aufstellung von **Müllbehältern** in Vorgärten –sie dürfen nur mit ausreichendem Sichtschutz untergebracht werden– überlässt es den Hausbesitzern, ob sie aus Gründen des Sichtschutzes eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren wollen. Die Festsetzung führt zu einer das Wohnumfeld schonenden Unterbringung des häuslichen Abfalls.

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Vorgartens und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei der Errichtung von **Einfriedungen** darauf zu achten, dass der Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden darf.

Von den Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten, Außenwandflächen, Müllbehälter und Einfriedungen sind die entlang der „Wedauer Straße“ und „Duisburger Straße“ vorhandenen Wohngebäude ausgenommen, wenn bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen die beabsichtigte Investition in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Aufwand steht, der erforderlich ist, den aufgeführten Festsetzungen zu genügen. Die bestehende Bausubstanz darf ihre Identität aber nicht verlieren. Mit dieser Regelung werden den Eigentümern von Bestandsbauten keine unzumutbaren finanziellen Belastungen auferlegt, das Maß und der Umfang möglicher Renovierungs- und Umbaumaßnahmen verbleiben in der Entscheidungsgewalt des jeweiligen Besitzers.

2.7 Grünflächen / Pflanzgebote / Pflanzbindungen

2.7.1 Private Grünflächen

Im Blockinnenbereich sind größere zusammenhängende Teilflächen privater Grundstücke, mit Gehölzen bestockt und als Gartenland genutzt, als „private Grünflächen“ festgesetzt. Sie sind Rückzugsraum für Fauna und Flora im städtischen Siedlungsbereich.

2.7.2 Öffentliche Grünflächen

Südlich der „Wedauer Straße“ ist ein Areal als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zwecksbestimmung „Park“ festgesetzt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der ehemalige Lintorfer Friedhof im Jahre 1988 zu einer Grünanlage umgestaltet wurde.

2.7.3 Pflanzgebote

An der „Wedauer Straße“ sollen öffentliche Parkplätze errichtet werden. Für deren Beschattung ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

2.7.4 Pflanzbindungen

Südlich der „Wedauer Straße“ liegt eine öffentliche Parkanlage. Wegen seiner Bedeutung für die Geschichte des Ortsteils (ehemaliger Friedhof) ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2.8 Regelungen für den Denkmalschutz

Die Grünfläche wurde 1988 unter Denkmalschutz gestellt. Der geschichtsträchtige Ort (aufgelassener Friedhof) ist als Ensemble (Grabsteine und Bewuchs) zu erhalten.

2.9 Erschließung

2.9.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes geschieht über die „Duisburger Straße“ im Osten und die „Wedauer Straße“ im Westen. Die innere Anbindung ist über eine neue Trasse vorgesehen, die von der „Wedauer Straße“ abzweigt unter Einbeziehung des bereits vorhandenen Weges „Zur Quecke“.

2.9.2 Fußwege

Zur Unterbindung eines Durchgangsverkehrs zwischen der „Duisburger Straße“ und der „Wedauer Straße“ ist ein Teilstück des bestehenden Weges „Zur Quecke“ als „Fuß-/ Radweg“ festgesetzt.

2.9.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

An der „Wedauer Straße“ sind 4 und entlang der von der „Wedauer Straße“ abzweigenden Planstraße sind 3 **Besucherparkplätze** vorgesehen.

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** kann grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke nachgewiesen werden. Als Maßstab dienen die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß § 51 Abs. 1 (Stellplätze und Garagen) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze (St) werden nachfolgende Werte bei den Bauvorhaben angesetzt, deren konkrete Umsetzung im Zuge des jeweiligen Bauantrages geregelt wird:

- **Wohngebiete**

- Allgemeines Wohngebiet (WA):
Gebäude mit Wohnungen
1 St je Wohnung.
- Reines Wohngebiet (WR):
Gebäude mit Wohnungen
2 St je Wohnung.

Hinweis:

Für die **Bauvorhaben im Blockinnenbereich** sind auf dem eigenen Grundstück 2 separate, voneinander unabhängige Stellplätze nachzuweisen. Diese erhöhte Anforderung an notwendigen Stellplätzen trägt dem zunehmenden Motorisierungsgrad bei einer Einzelhausbebauung Rechnung und reduziert den Parkdruck auf öffentlichen Straßen. Die Umsetzung dieser Bestimmung erfolgt auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 Energie

- **Strom**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

- **Gas**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

2.10.2 Wasser

- **Entwässerung**

Nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Bau der Regenwasserkanäle „Wedauer Straße/Duisburger Straße“ in den Jahren 2011 und 2012) und Einleitung des anfallenden Regenwassers in das Regenrückhaltebecken „Dickelsbach“ (Hinweis: Um die Flächen an das RRB anzuschließen, wurde für das Jahr 2011 ein Netzzumschluss im Bereich der „Duisburger Straße“ geplant.) ist das Plangebiet ordnungsgemäß an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen (vgl. Anlage).

Die Abwasserreinigung des Stadtteils Lintorf geschieht im Duisburger Klärwerk Huckingen. Zur Überleitung des Abwassers betreibt der Bergisch-Rheinische Wasserverband den Sammler Lintorf-Angermund, der in nächster Zeit saniert bzw. in größeren Teilabschnitten erneuert werden muss. Da mit der Planänderung eine Reduzierung bislang möglicher Neubauvorhaben, festgesetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 284, einhergeht, kommt es auch nicht zu einer nachhaltigen Überschreitung der zulässigen Überleitungsmenge in das Duisburger Kanalnetz.

- **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a 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 Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

2.10.3 Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist unter normalen Betriebszuständen gewährleistet.

2.9.4 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

2.11 Immissionsschutz

2.11.1 Verkehrswege

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete von 50/40 dB(A) bzw. 55/45 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten (vgl. Ziffer 1.3.8).

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 errechnet sich aus dem Beurteilungspegel nach DIN 18005-Teil 1, addiert um 3 dB (A). Im Geltungsbereich der Planänderung sind unter Berücksichtigung der aus der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) resultierenden Anforderungen folgende Kriterien einzuhalten:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außenbauteils in dB(A).....
WA 1 <u>und</u> WR 3, 4	Duisburger Straße alle Fassaden	III	61 – 65	35
WA 1 <u>und</u> WR 1, 2	Wedauer Straße alle Fassaden	IV	66 – 70	40

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 gemäß VDI 2719 einzubauen.

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

2.12 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unterhalb der **Anflugsektoren** 23R und 23L, d. h., im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell-Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art (vgl. Anlage). Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

Die an der „Duisburger Straße“ gelegene Grünfläche „Alter Friedhof“ ist als denkmalwerte Bausubstanz in die **Denkmalliste** der Stadt Ratingen unter der Nr. A 157 eingetragen.

2.13 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den § 15, 16 DSchG 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.

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.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca. 19.900 m ²
-----------------------------------	---------------------------

davon:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Wohngebiete | ca. 16.397 m ² |
| - Verkehrsfläche | ca. 1.690 m ² |
| - Private Grünfläche | ca. 1.223 m ² |
| - Öffentliche Grünfläche | ca. 590 m ² |
| - Anzahl der geplanten Haus-/Wohneinheiten: 19
(13 Einzelhäuser im Blockinnenbereich und 6 Wohnungen im Geschoss-
wohnungsbau an der „Duisburger Straße“.) | |

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum am „Konrad-Adenauer-Platz/Speestraße“ und die aufgelockerte Bebauung mit großen Gärten führt zu hohem Interesse an einer Wohnnutzung.

Unter der Annahme, dass sich im Verfahrensgebiet Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird die Einwohnerzahl im Ortsteil Lintorf zusätzlich um ca. 58 Personen (Belegungsdichte: 3,3 Personen je Einfamilienhaus und 2,5 Personen je Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus) steigen.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht in dem Planungsraum Ratingen-Lintorf/Breitscheid keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neubzw. Erweiterungsbauten vor.

Durch die Planänderung kommt es im Vergleich zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 284 zu einer Reduzierung der geplanten Neubauvorhaben: statt 16 Einzelhäuser können nunmehr nur noch 13 Häuser errichtet werden, im Hinblick auf den Geschosswohnungsbau ergeben sich keine Veränderungen. Die Anzahl der bisher zugrunde gelegten Kindergartenplätze in Tageseinrichtungen reduziert sich, negative Auswirkungen auf die von der Gemeinde bereit zu stellende Infrastruktur werden von der Planänderung nicht ausgelöst.

Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf wird voraussichtlich mindestens 8 Kinder in den Altersstufen unter einem Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht betragen. Die angenommene Anzahl wird die rechnerische Quote jedoch nicht beeinflussen. Der Zeitpunkt zur Realisierung der Bauvorhaben kann nicht angegeben werden, da es sich um eine Angebotsplanung handelt.

3.2.2 Schulen

In dem Schulenwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 und seiner Fortschreibung im Jahre 2006 ist folgende Beurteilung enthalten:

Mit einem Rückgang der Schülerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da auch weiterhin von Wohnbautätigkeiten ausgegangen werden muss. Mittel- und langfristig ist aktuell aber dennoch zu erwarten, dass im Ortsteil Lintorf die Schülerzahlen sich leicht rückläufig entwickeln werden.

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Bauflächen über den bislang auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 284 festgesetzten Umfang entwickelt werden, kommt es auch über das bislang zu erwartende Maß nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen.

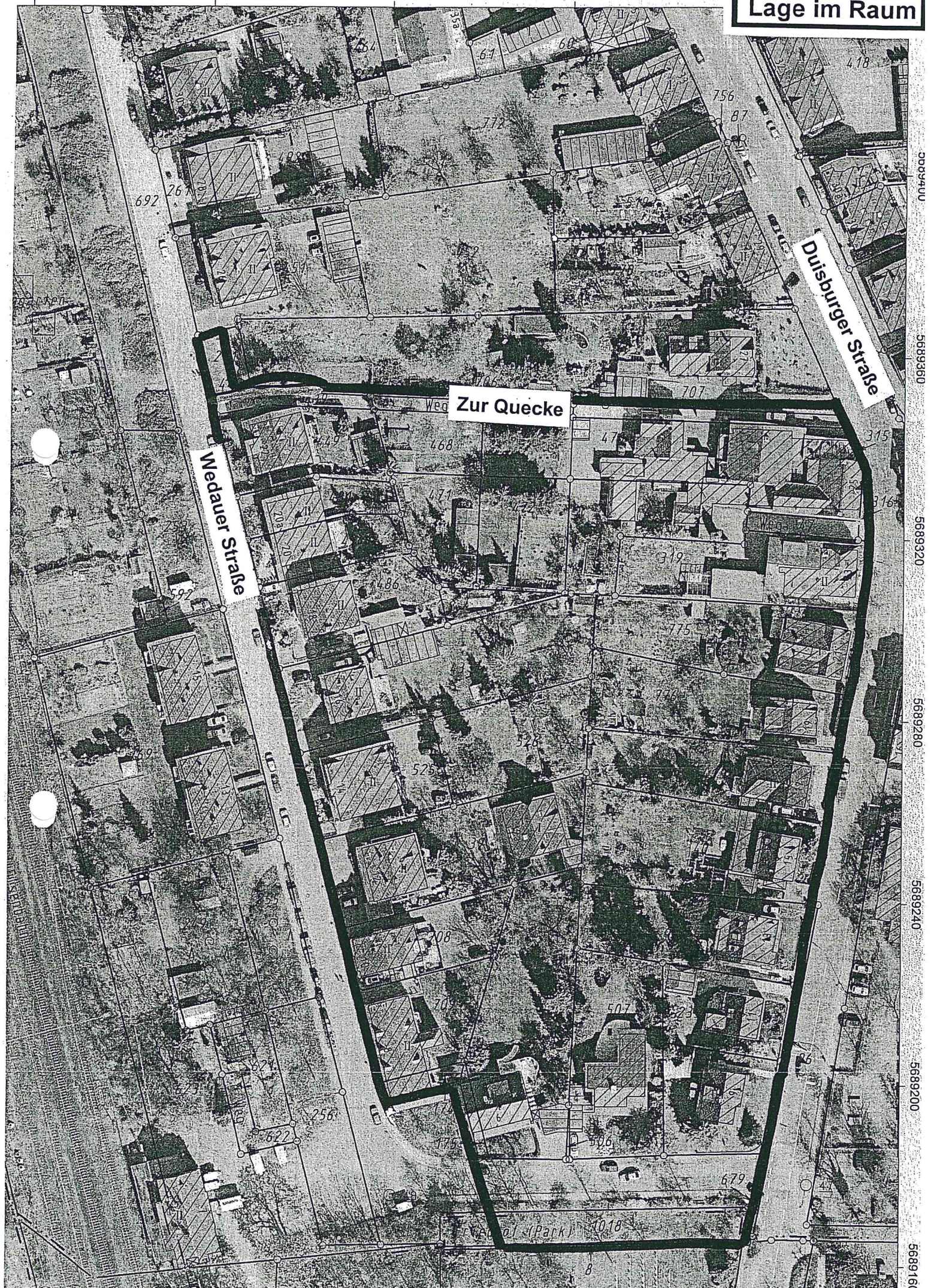
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

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 m² liegen.

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 16.397 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete (WR bzw. WA) von 0,4 können maximal 6.558,80 m² 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 nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits vorhandene 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 und besonders geschützter Tiere ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt. Es existieren vereinzelt Brachflächen.



- Schutzgut Boden: Neben der Festsetzung neuer Baufelder erfolgt auch die Sicherung im Bestand. Bei Letzterem sind bauliche Erweiterungen im Einzelfall möglich. Der Bebauungsplan übernimmt größtenteils die Freiraumgestaltung aus dem Vorgängerplan L 284, trägt aber den Erfordernissen zur Bereitstellung zusätzlicher privater Stellplatzflächen Rechnung.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen versiegelt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan L 284 kommt es jedoch durch die Verringerung der Bauflächen insgesamt zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung von Neubauflächen inmitten einer vorhandenen Bebauung kommt es zwar zu einer Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes. Das Ortsbild, bereits durch Zentralität geprägt, erfährt durch die geplante Nachverdichtung keine nachhaltige Veränderung.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet existiert das Denkmal „Alter Friedhof“.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Absatz 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich, da von der Planänderung zahlreiche Eigentümer betroffen sind.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die Erhebung eines Infrastrukturausgleiches zu Lasten der Verursacher (Neubauten) für die Einrichtung eines Kindergartenplatzes ist nicht möglich, da der unter Ziffer 3.2.1 ermittelte Bedarf zu einem unbestimmten Zeitpunkt

entstehen kann. Die Zulässigkeit einer Folgekostenvereinbarung ist an ein konkretes Vorhaben geknüpft, das zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert wird.

6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie dem Abschluss der Umlegung begonnen werden.

7. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des seit dem 15.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 284 „Wedauer Straße / Duisburger Straße“ 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 bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.

1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

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

1.2.1 In den Reinen Wohngebieten **WR 1 – WR 4** sind die gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, unzulässig.

1.2.2 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.

1.2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe unzulässig. Es handelt sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. **Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

Die maximale Firsthöhe in den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 wird auf maximal 8,50 m ü. Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße festgelegt. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßenachse, zu ermitteln in der Mitte des Baugrundstückes.

3. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB**

In den Reinen Wohngebieten **WR 1 – WR 4** sind je Hauseinheit (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

In dem Baugebiet **WA 1** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Teile von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und unterirdische Gebäude ausnahmsweise zulässig.

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

5.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R _w , res des Außenbauteils in dB(A).....
WA 1 und WR 3, 4	Duisburger Straße alle Fassaden	III	61 – 65	35
WA 1 und WR 1, 2	Wedauer Straße alle Fassaden	IV	66 – 70	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

5.2 Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

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

6.1 Dachform und Dachaufbauten

6.1.1 In den Reinen Wohngebieten **WR 1 – WR 4** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** beträgt die zulässige Dachneigung 28° bis 45°.

6.1.2 In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

- In den Reinen Wohngebieten **WR 1, 3 und WR 4** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen in derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- In den Reinen Wohngebieten **WR 1, 3 und WR 4** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen materialgleich auszuführen.

- In den Reinen Wohngebieten **WR 1 – WR 4** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge zulässig.

6.2 Außenwandflächen

In den Reinen Wohngebieten **WR 1, 3 und WR 4** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind Außenwandflächen von Doppelhaushälften und Hausgruppen materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

6.3 Müllbehälter

Müllbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisiert wird.

6.4 Einfriedungen

Der Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade), darf nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

7. **Ausnahmen**

Von den Textlichen Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 sind die entlang der „Wedauer Straße“ und „Duisburger Straße“ vorhandenen Wohngebäude ausgenommen, wenn bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen die beabsichtigte Investition in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Aufwand steht, der erforderlich ist, den aufgeführten Festsetzungen zu genügen. Die bestehende Bausubstanz darf ihre Identität aber nicht verlieren.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unterhalb der **Anflugsektoren 23R und 23L**, d. h., im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.
2. Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell-Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art. Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

3. Die an der „Duisburger Straße“ gelegene Grünfläche „Alter Friedhof“ ist als denkmalwerte Bausubstanz in die **Denkmalliste** der Stadt Ratingen unter der Listen-Nr. A 157 eingetragen.

Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG 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. 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.
4. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
 - eine Begründung.