

## **Entscheidungsbegründung**

zum

### **Bebauungsplan HM 1, 10. Änderung „Schwalbenweg“**

gemäß § 10 BauGB  
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

#### **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)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

##### **1.3 Bestand**

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Altlasten
- 1.3.6 Versorgung
- 1.3.7 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)

##### **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 Stellplätze**

**2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

2.4.1 Reine Wohngebiete

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

**2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung****2.6 Erschließung**

2.6.1 Straßenverkehr

2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

**2.7 Ver- und Entsorgung**

2.7.1 Energie

2.7.2 Wasser

2.7.3 Löschwasser

2.7.4 Fernmeldeanlagen

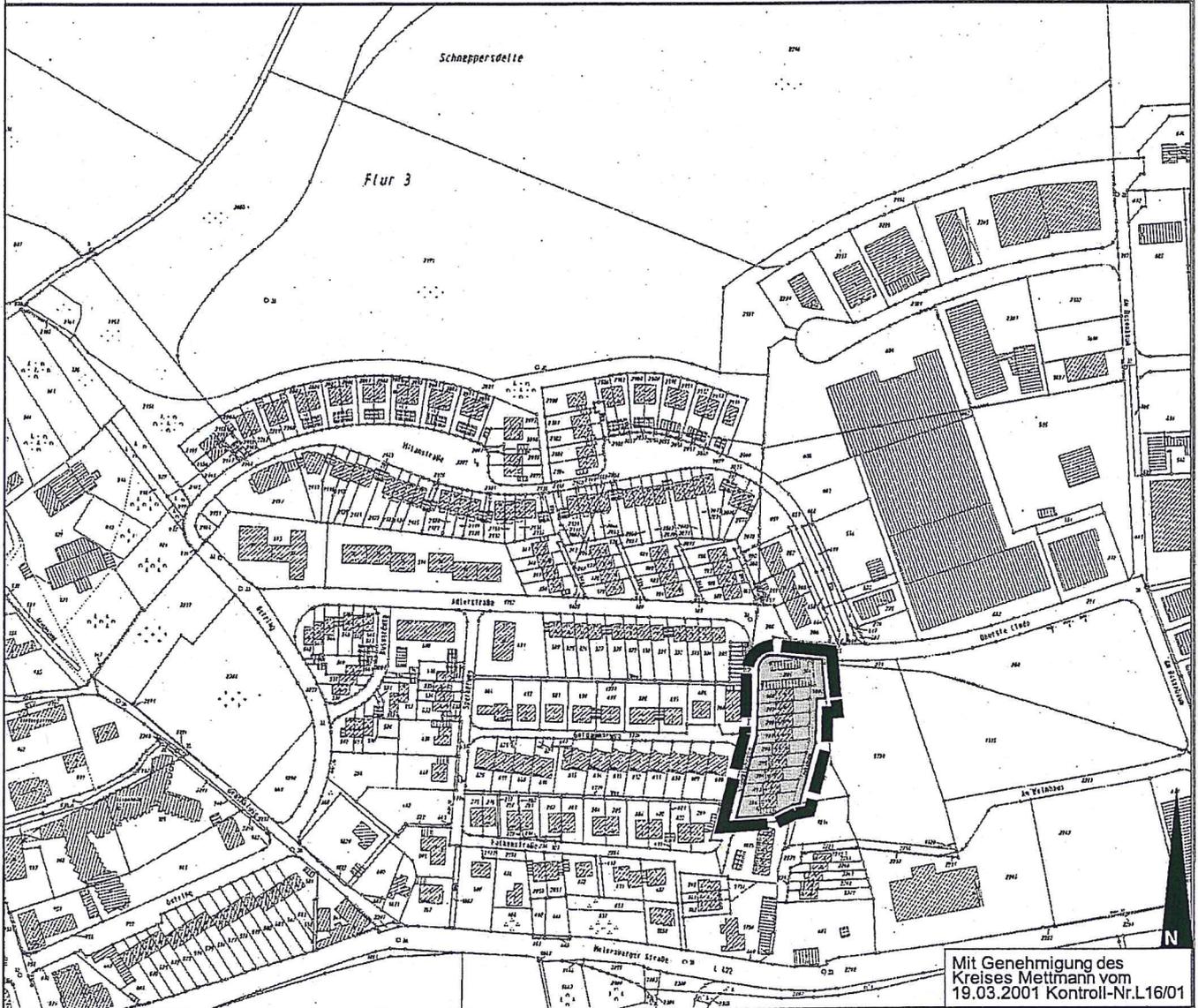
**2.8 Immissionsschutz****2.9 Hinweise****3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung****3.1 Flächenbilanz****3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

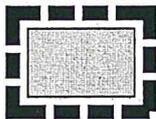
3.2.2 Schulen

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 städtebauliche 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

HM 1, 10. Änderung

Schwalbenweg

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Homberg-Nord und umfasst Grundstücke entlang der Straße „Schwalbenweg“. Die allesamt bebauten Parzellen befinden sich in der Gemarkung Homberg, Flur 3.

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 ist das Plangebiet Bestandteil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), jedoch kein Siedlungsschwerpunkt (SSP). Dem Ortsteil Homberg mangelt es an einem gebündeltem Angebot öffentlicher Einrichtungen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs.

#### 1.2.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

#### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (vgl. Auszug) stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Das in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführte Entwicklungsgebot wird somit beachtet.

#### 1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplanes HM 1, 2. Änderung** (vgl. Planausschnitt), rechtsverbindlich seit dem 15.08.1968, erfasst. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR);
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7;
- zwingende 2-geschossige Bebauung;
- geschlossene Bauweise (g);
- Dachneigung Flachdach;
- Garagenhof im Kreuzungsbereich „Schwalbenweg/Oberste Linde“.

Des Weiteren findet sich der Hinweis, dass, „soweit der Bebauungsplan HM 1 durch die Festsetzungen dieser Änderung nicht berührt werden, dieser bestehen (bleibt).“ Im Einzelnen handelt es sich um die Zulässigkeit von Nebenanlagen (z. B. Garagen und Carports, Außenantennen und die Anbringung von Außenwerbung), die Art der Einfriedigung von Vor- und Hauptgärten und die Gestaltung der Gebäude (vgl. Anlage).

# SCHUTZSTREIFEN

Schnepperselle

Küchelhäuschen



GE

W

W

W

GE

W

R

W

W

W

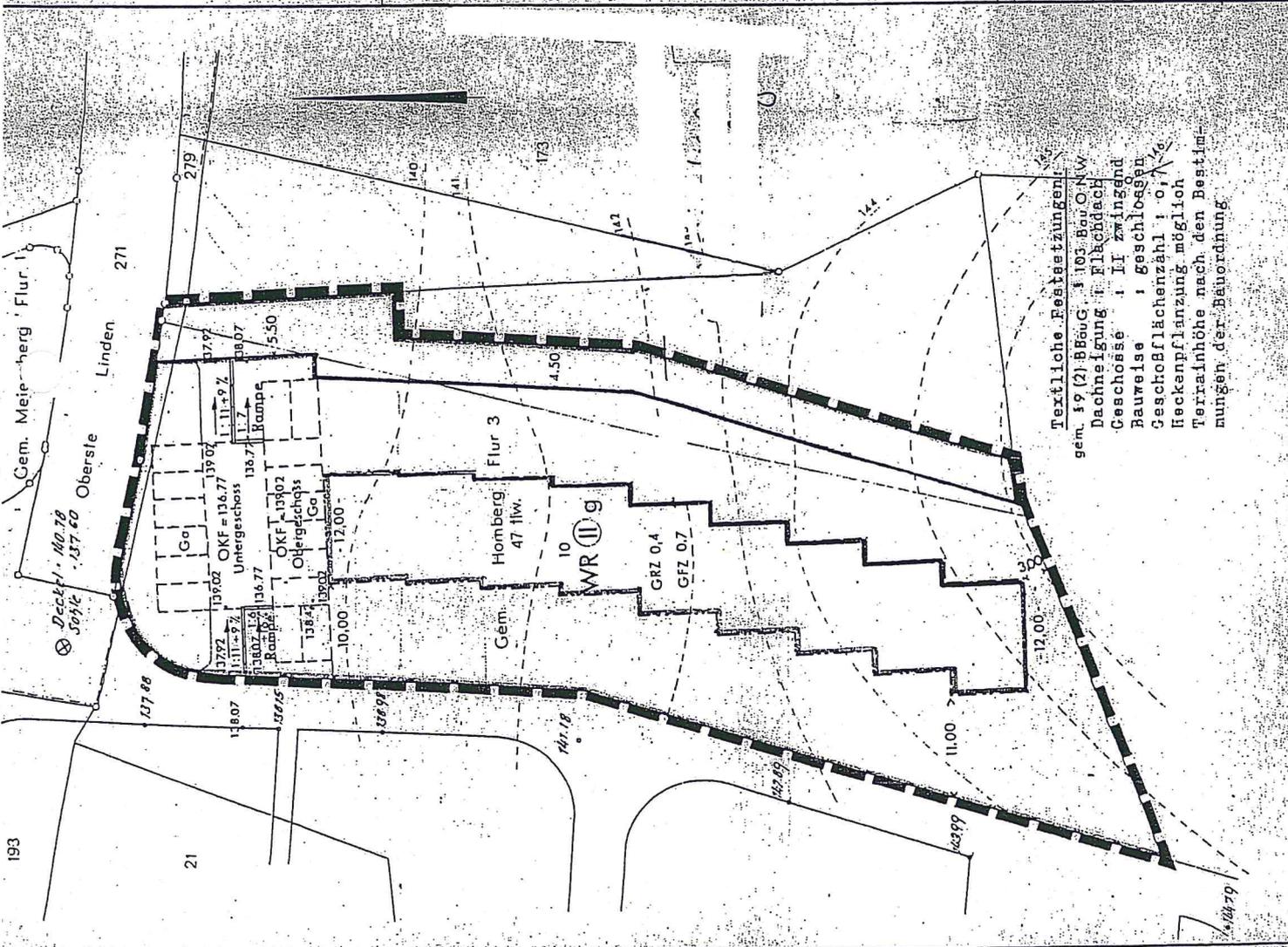
W

W

- Ortsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Straßengrenzungslinie
- Baufinie
- Baugrenze
- Straßenhöhe über NN
- Höhenlinien über NN

**BAU - U. VERKEHRSFLÄCHEN**

- WR Reines Wohngebiet
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- g Bauweise geschlossen
- II Zahl der Vollgeschosse
- II - Zwischeng.
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Vorgärten
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für Garagen
- Go Mauer



**Textliche Festsetzungen:**  
 gem. § 9 (2) BBauG, § 103 BauO, NW  
 Dachneigung 1: Flachdach  
 Geschosse I, II zwingend  
 Bauweise I, Geschlossen  
 Geschossflächenzahl 1,0  
 Heckenpflanzung möglich  
 Terraienhöhe nach den Bestimmungen der Behörde

die Darstellung mit dem amtlichen Kataster nachweis übereinstimmt, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist, die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bl. 30/11.66

Dieser Plan ist gemäß § 9 (2) (1) u. 13 BBauG vom 23.6.1960 durch Beschluss des Rates der Gemeinden Homburg u. Meiersberg vom 19.12.66 aufgestellt worden.

Metz Kosdensen 12.66

Amtsdirektor

Der Rat der Gemeinden hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 28 GO NW am 20.7.67 als Satzung beschlossen.

Homburg, Gemeinde Meiersberg den 25.7.66

Bürgermeister

Gemäß § 12 BBauG ist die öffentliche Auslegung sowie Ort und Zeit dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 15.8.68 öffentlich bekannt gemacht worden.

Homburg, Gemeinde Meiersberg den 17.8.68

Bürgermeister

**2. Änderung**

**ZUM**

**Bebauungsplan Nr. 1**

**der Gemeinden Homburg u. Meiersberg**

**Maßstab 1:500**

Essenden 23.11.1966

Erfassungsbearbeitung: *ALM*

11.11.66

# Bebauungsplan HM 1

## Textliche Festsetzungen

- WR 10      Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.  
Z = 1      GRZ ≤ 0,35      offene Bauweise      Dng 15°  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind auch die gem. § 14 (1) BauNVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Vorgärten-Begrünung gelten die u. a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu II.  
Für die gem. § 23 (5) BauNVO möglichen Nebenanlagen gelten die u. a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu I.  
Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u. a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN      gem. § 9 (2) BBauG. in Bindung mit § 4 der 1. DVO zum BBauG. und § 103 BauO NW. (nur gültig sofern in den vorbeschriebenen Nutzungsgebieten diese Festsetzungen eingeschlossen sind)

### I. Nebenanlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BnVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BnVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
2. Außenantennen sind an der Straßenseite der Gebäude nicht zulässig.
3. Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriften, Abbildungen, Leuchtschriften u. a. sind unzulässig. Für flach angebrachte Schilder bis zu 0,25 qm Fläche können Ausnahmen zugelassen werden.

### I. Vorgärten - Begrünung

Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen müssen einheitlich durch niedrige Rasenkantensteine eingefriedigt werden. Die Einfriedigung der Vorgärten ist grundsätzlich untersagt, jedoch sind Naturhecken bis 0,40 m Höhe zulässig. Die Haupteinfriedigung in den Wohngebieten ist, sofern eine solche als notwendig erscheint, mit Holzspriegelzäunen bis 1,20 m Höhe vorzunehmen und muß entlang der Nutzungsgrenze angeordnet werden, die gem. Bebauungsplan an der Nahtstelle zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) und der übrigen "nicht überbaubaren Grundstücksfläche" liegt. Die örtliche Baubehörde ist befugt, im Vorgarten mindestens die Anpflanzung eines vollkronigen Baumes zu fordern. Im Gewerbegebiet ist die Haupteinfriedigung mit Maschendraht zwischen Stahl-T-Profilen bis 1,20 m Höhe vorzunehmen. Für die auch hier gekennzeichneten Vorgartenflächen sind die Festsetzungen wie bei den Wohngebieten maßgebend. Das Aufstellen von Masten neben den Häusern und in den Vorgärten ist untersagt.

### Gestaltung

Das Gelände im Bereich der Gebäude ist so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, daß das Kellergeschoß i.M. nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist. Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriften, Abbildungen, Leuchtschriften u. a. sind unzulässig. Für flach angebrachte Schilder bis zu 0,25 qm Fläche können Ausnahmen zugelassen werden.

### 1.3 Bestand

#### 1.3.1 Umweltdaten

Der Änderungsbereich ist Teil des Niederbergischen Landes. Das Bodenmaterial besteht aus Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5,0 m. Das Gelände steigt von Nord nach Süd um ca. 3,0 m an.

Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Die Rasenflächen sind durchsetzt mit verschiedenartigen Gehölzen und einzelnen Strauchgruppen.

#### 1.3.2 Bebauung

Der Änderungsbereich ist vollständig mit Wohnhäusern, teilweise Einfamilien-, teilweise Zweifamilienhäuser, bebaut.

#### 1.3.3 Verkehr

Die Haupterschließung des Änderungsgebietes ist über den „Schwalbenweg“ gesichert. Hinzu kommt eine fußläufige Anbindung über den „Taubenweg“.

Das Plangebiet wird von den Linien 748 (Wülfrath, Rathaus – Mettmann – Seibelstraße) und 761 (Ratingen - Homberg Süd – Ratingen-Hösel S) mit der Haltestelle „Ulmenstraße“, von den Buslinien 748, 761 und 771 (Velbert, Christuskirche – Ratingen-Mitte) mit dem Haltepunkt „Dorfstraße“ sowie den Linien 761 und 771 mit der Haltestelle „Meiersberger Straße“ bedient.

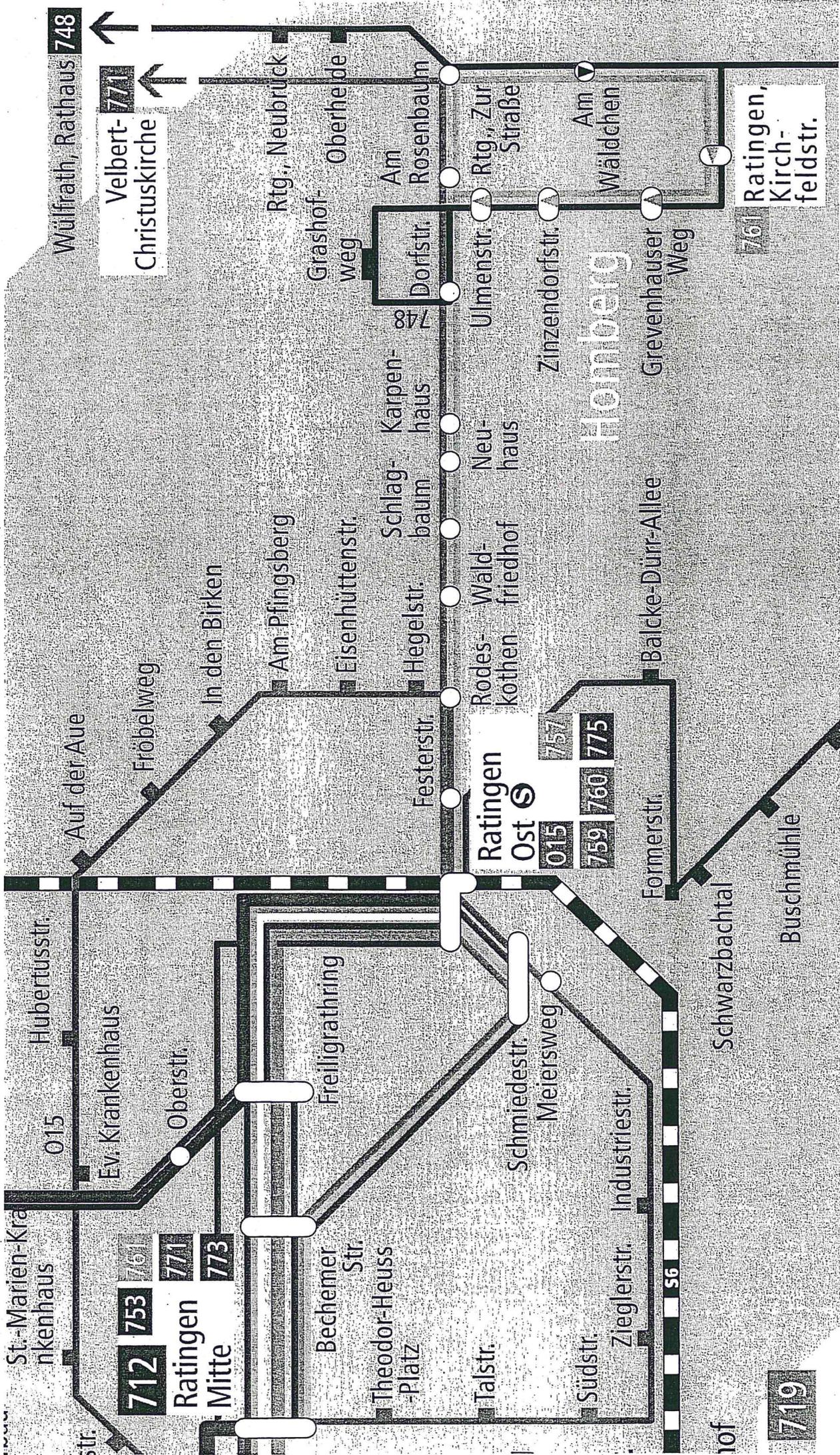
Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 700 m – 800 m.

#### 1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Homberg ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. So fehlt es an einer ausreichenden Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen. Die künftig geplante Entwicklung des Änderungsbereiches induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor.

Im Planungsraum Ratingen-Homberg/Ratingen-Ost kann im Hinblick auf Kindergartenplätzen rechnerisch fast die angestrebte Vollversorgung (95 % plus 50 %) erreicht werden. Es bestehen keine freien Kapazitäten in den Einrichtungen. Als unwahrscheinlich gilt die Annahme, dass eine größere Anzahl an Betreuungsplätzen in Homberg nachgefragt werden. Es gibt mittelfristig keine städtebaulichen Planungen für die Entwicklung neuer Baugebiete.

Das Geschäftszentrum in Homberg-Nord, an der „Dorfstraße“ gelegen, liegt in westlicher Richtung zum Änderungsbereich. Neben einem Drogeriemarkt findet der Verbraucher eine Anzahl mehrerer kleinerer Ladenlokale. Östlich des Verfahrensgebietes hat sich ein Discounter angesiedelt.



St.-Marien-Krankenhaus

Hubertusstr.

015

Ev. Krankenhaus

Oberstr.

712 753

Ratingen Mitte

771

773

Bechemer Str.

Theodor-Heuss-Platz

Talstr.

Südstr.

Zieglerstr.

56

Freiligrathring

Schmiedestr.

Meiersweg

Auf der Aue

Fröbelweg

In den Birken

Am Pfingsberg

Eisenhüttenstr.

Hegelstr.

Schlagbaumhaus

Rodes-Waldfriedhof

Kothenfriedhof

Balcke-Dürr-Allee

Formerstr.

Schwarzbachtal

Buschmühle

Wülfrath, Rathaus 748

Velbert-Christuskirche 771

Rtg., Neubrück

Grashofweg

Am Rosenbaum

Ulmenstr.

Rtg., Zur Straße

Zinzendorfsstr.

Am Wäldchen

Grevenhauser Weg

761

Ratingen, Kirchfeldstr.

Ratingen Ost

015

759

760

775

757

719

Homburg

Das vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung für die kommunale Stadtentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandelskonzept stellt Homberg als einen Ortsteil mit 2 Nahversorgungsstandorten (NVS „Dorfstraße“ und NVS „Steinhauser Straße“) dar. Die Nahversorgungsstruktur des Ortsteils wird von den Gutachtern „im Ganzen als positiv“ bewertet.

### 1.3.5 Altlasten

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

### 1.3.6 Versorgung

- **Wasser**

Die Entwässerungsfähigkeit des Stadtteils Homberg-Nord ist gegeben. Das vorhandene Kanalnetz sowie die am „Wittenhausweg“ gelegene Kläranlage einschließlich eines Regenüberlaufbeckens sind ausreichend dimensioniert.

- **Strom/Gas**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen.

### 1.3.7 Vorbelastungen

- **Immissionen**

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts werden entsprechend einem Lärmschutztechnischen Gutachten (Ing.-Gesellschaft Stolz mbH, September 1995) im Zusammenhang mit der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes HM 227 A „Homberg-Mitte“ überschritten. Für die Wohnbebauung „Schwalbenweg 1, 3, 5, 7, 9“ und „Taubenweg 6, 8, 10“ ist von einem Beurteilungspegel in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts auszugehen, für die Wohnhäuser „Schwalbenweg 11, 13, 15, 17“ und „Taubenweg 16“ von Werten in Höhe von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Detaillierte Lärmwerte wurden für die Wohnbebauung „Schwalbenweg 29“ ermittelt:

- Dachgeschoss 64,3/53,1 dB(A) tagsüber/nachts;
- Obergeschoss 63,3/52,4 dB(A) tagsüber/nachts;
- Erdgeschoss 62,4/51,1 dB(A) tagsüber/nachts.

Die Auswirkungen im Hinblick auf notwendige Schallschutzmaßnahmen sind der Ziffer 2.8 dieser Begründung zu entnehmen.

- **Kampfmittel**

Im Verfahrensbereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem dieser Begründung beiliegenden

## **Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf**

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

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ (vgl. Anlage) zu entnehmen.

## 1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

### 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Aufgrund der Nähe zwischen den gewerblich genutzten Bereichen und der Wohnnutzung ist es Zielsetzung, über den Bebauungsplan eine Steuerung zur dauerhaften Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung durchzuführen. Die Lage am Randes eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes sowie die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf der „Meiersberger Straße“ (L 422) führen zu einer erheblichen Vorbelastung (Kumulation verschiedener Lärmquellen). Daher wird als **Art der baulichen Nutzung** ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der Bauflächen im Bebauungsplan HM 227 A, die südlich an den Änderungsbereich angrenzen.

Mit der **Festsetzung der überbaubaren Flächen** wird der Stellung der vorhandenen Baukörper unter Berücksichtigung eines Ausbaus von Balkonen zum Zwecke der Erhöhung der Wohnfläche (z. B. als Wintergarten) entsprochen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** im Hinblick auf die Geschossigkeit orientiert sich grundsätzlich am Bestand. War bislang eine 2-geschossige Bebauung mit Flachdach zulässig, soll künftig aufgrund der geänderten Planung auch ein Aufbau mit einem geneigten Dach (hier: Satteldach) möglich sein. Diese Zielsetzung berücksichtigt die in den letzten Jahrzehnten gestiegenen Bedürfnissen der Bevölkerung nach zusätzlichem Wohnraum im Bestand.

Aufgrund einer allgemein festzustellenden Zunahme an Mobilität, die einhergeht mit einer Erhöhung des Kraftfahrzeugbestandes und dem Vorhandensein von Zweifamilienhäusern sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass über die Anzahl notwendiger Stellplätze hinaus auch innerhalb der Vorgärten weitere **Stellplatzanlagen** (z. B. offene Stellplätze, Carports) errichtet werden dürfen. Diese Maßnahme führt zu einer Reduzierung des Parkraumdrucks innerhalb der öffentlichen Straßen.

### 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 (Zu-



lässigkeit 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 HM 1, 2. Änderung ist seit dem 15.08.1968 rechtsverbindlich.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen für Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von ca. 3.213 m<sup>2</sup>, d. h., bei der hier festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 1.285,20 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. 1.285,20 m<sup>2</sup>.

#### **Fazit:**

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

#### 1.4.3 Verfahrensstand

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 09.08.2010 bis einschließlich 10.09.2010 statt.

## 2. Planinhalt

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

#### 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Getrennt durch einen Grünstreifen zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet und der sich hieraus abzuleitenden Vorbelastung sowie den ermittelten Lärmwerten aus der Verkehrsbelastung auf der „Meiersberger Straße“ (L 422) wird im gesamten Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

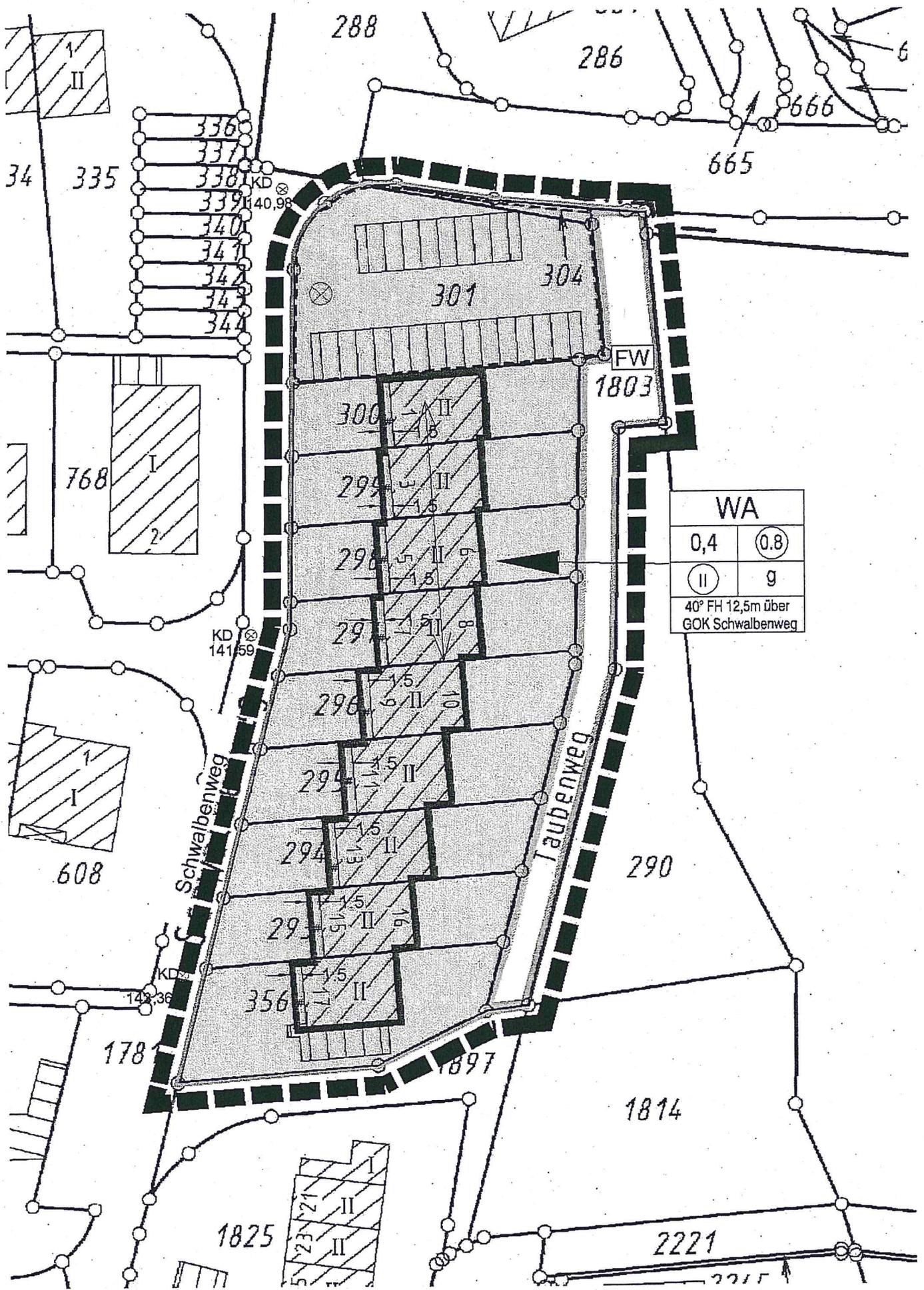
#### • **Ausschluss von Nutzungen**

Zur Beibehaltung der sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umfeld dominierender und im angrenzenden Bebauungsplan HM 227 A bereits festgesetzter Nutzung (Wohnen, gewerbliche Tätigkeiten selbständiger Berufe) und zur Aufrechterhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe werden die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Zulässigkeit einzelner zuvor aufgelisteten Nutzungen würde zu einer Zunahme von Geruchs- und Schadstoffbelastungen aus Gewerbe- und Verkehrsemissionen in einem ohnehin bereits vorbelasteten Gebiet führen.





WA	
0,4	0,8
II	g
40° FH 12,5m über GOK Schwalbenweg	



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Allgemeine Wohngebiete

- **Grund- und Geschossflächenzahl**

Die im Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauN-VO (Grund-/Geschossflächenzahl, GRZ/GFZ) orientieren sich an den gesetzlich vorgeschriebenen Höchstwerten unter Berücksichtigung der Größe der einzelnen Grundstücke und der hierauf basierenden Bebauungsmöglichkeit. Im Vergleich zur bisherigen Rechtsgrundlage wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) geringfügig erhöht (HM 1, 2. Änderung: 0,7; HM 1, 10. Änderung: 0,8).

- **Anzahl der Geschosse**

Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse (hier: Zwingend 2-geschossige Bebauung) erfolgt bestandsorientiert. Die Ausschließlichkeit einer 2-geschossigen Bauweise soll den dauerhaften Erhalt einer homogenen Gebäudestruktur Vorschub leisten, so dass selbst bei Abriss eines Gebäudes die Geschosshöhe unverändert wieder herzustellen ist. Ein architektonischer Bruch der äußeren Fassadenabwicklung wird so vermieden.

- **Firsthöhe**

Innerhalb des Baugebietes ist zur Wahrung einer einheitlichen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Bestandsbauten eine **Firsthöhe** von 12,50 m ü. Geländeoberkante „Schwalbenweg“ festgesetzt. Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage der zuvor genannten Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.

### 2.3 **Stellplätze**

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 Bau NVO (Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.). Dem Vorhandensein von Zweifamilienhäusern sowie der Entwicklung weiterer wird so Rechnung getragen.

### 2.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### 2.4.1 Allgemeine Wohngebiete

Nach Maßgabe des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der vor Ort anzutreffenden Baustruktur wird im Plangebiet eine geschlossene (g) Bauweise festgesetzt. Bei einer geschlossenen (g) Bauweise dürfen Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut werden.

## 2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nehmen Bezug auf die Gebäudefronten und lassen eine Erweiterung durch die Überbauung (z. B. in Form von Wintergärten) der zum „Schwalbenweg“ vorhandenen Balkonen zu.

Ausnahmsweise sind zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu dem jeweiligen Erschließungsweg hin Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen aber nicht eine Tiefe von mehr als 2,0 m überschreiten. Hierdurch wird die Voraussetzung geschaffen für eine separate Erschließung der Obergeschosse eines Wohnhauses, die zu einer höheren Flexibilität in der Nutzung vorhandener Wohnflächen beiträgt (z. Schaffung einer separaten Wohneinheit im Dachgeschoss).

- **Anzahl der Wohneinheiten**

In dem Plangebiet sind **je Hauseinheit** (Reihenhaus) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der bisherigen, als „ruhig“ einzustufenden Wohnlage Rechnung getragen. Vereinzelt finden sich im Plangebiet bereits Zweifamilienhäuser.

## 2.5 **Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

### Hinweis:

In dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen mit dem Ziel, das äußere Erscheinungsbild der im Plangebiet vorhandenen Häuser auf Dauer zu sichern und die Rechtsgrundlage für eine harmonische Einfügung zukünftiger Anbauten zu schaffen. Dieser Planungsansatz gilt auch für die Bestimmungen, die die Gestaltung des Außenbereiches betreffen.

Dabei orientieren sich die gestalterischen Vorgaben an bislang rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes HM 1, 2. Änderung. Im Einzelnen handelt es sich um:

- **Dach- und Wandflächen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine **Dachneigung** von 40° zulässig. Die Festlegung auf eine bestimmte Dachneigung führt auch nach Ausbau des Dachgeschosses zu einer homogenen Gebäudestruktur und stellt somit eine sinnvolle Weiterentwicklung der heutigen Gebäude, allesamt mit Flachdächern versehen, dar.

Sollten die bisherigen Flachbauten mit einem geneigten Dach versehen werden, ist darauf zu achten, dass die **Firstrichtung** parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt ist. Auf diese Weise ist eine architektonisch einheitliche Struktur sichergestellt.

Bei der geschlossenen Bebauung (Reihenhäuser) ist bei der **Dacheindeckung** auf eine material- und farbgleiche Bauausführung zu achten. Hierdurch wird auf Dauer ein architektonisch harmonisches äußeres Erscheinungsbild gewährleistet.

**Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen**, sind in dem Reinen Wohngebiet auf den geneigten Dachflächen, die zum „Schwalbenweg“ hin ausgerichtet sind, unzulässig. An den, der Straßenseite abgewandten Gebäudeseiten sind die technischen Aufbauten zulässig, ihre Höhe darf jedoch den First des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Technische Anlagen oberhalb der Gebäudetraufe sollen auch auf Dauer nur eine untergeordnete Rolle im Ortsbild einnehmen. Das stadtgestalterische Ziel ist es, die von dem öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen weiterhin in ihrer Funktionalität und Klarheit wahrzunehmen und damit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu erhalten. Massiertes Auftreten von technischen Aufbauten würde als Verunstaltung angesehen werden können. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit wird in der Abwägung der einzelnen Belange neben der Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen insbesondere der Stadtgestaltung Rechnung getragen.

Der Einbau eines **Drempels** ist unzulässig. Als Kniestock (oder Drempel) bezeichnet man die an der Traufenseite eines Hauses über die Decke hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt. Seine Ausführung könnte zu unterschiedlichen Firsthöhen führen. Mit der im Plan festgesetzten Dachneigung (40 Grad) führt der durch diesen Bebauungsplan zulässige Dachgeschossausbau zu einer einheitlichen Dächlandschaft und zu einem den heutigen Ansprüchen ausreichenden Wohnraum.

- **Einfriedungen**

Entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen, beginnend an der vorderen, dem „Schwalbenweg“ bzw. dem „Taubenweg“ zugewandten Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von max. 1,20 m in Form von Holzzäunen zulässig.

- **Werbeanlagen**

Zur Wahrung des bisherigen äußeren Erscheinungsbildes der Wohnbebauung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Gestaltung, den Ort der Anbringung und die Aufstellung der Werbeanlagen betreffen:

- Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriftungen, Abbildungen und Leuchtreklamen sind unzulässig. An die Fassade flach angebrachte Schilder sind bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.
- Das Aufstellen von Masten ist unzulässig.

Die angegebenen Einschränkungen beruhen auf bereits vorhergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan HM 1 und sichern so das äußere Erscheinungsbild der Hausgruppe.

## 2.6 Erschließung

### 2.6.1 Straßenverkehr

Das Wohngebiet ist über bestehende öffentliche Erschließungen erschlossen.

## 2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der an das Wohngebiet angrenzende Straßenraum ist ausreichend bemessen für **Besucherparkplätze**. Die Schaffung von zusätzlichem öffentlichen Parkraum ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich kann bei dem Maß der vorhandenen Wohnbebauung der **private Stellplatzbedarf** auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Für Gebäude mit Wohnungen sind entsprechend den Richtzahlen zum Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NRW) 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten.

## 2.7 **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.

### 2.7.1 Energie

- **Strom/Gas**

Die Versorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen.

### 2.7.2 Wasser

Die Entwässerungsfähigkeit des Ortsteils Homberg-Nord ist generell gegeben. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet führt sein Abwasser mittels eines vorhandenen Kanalnetzes in die Kläranlage „Angertal“. Die Regenentlastung wird durch ein unmittelbar vor der Kläranlage liegendes Regenüberlaufbecken sichergestellt. Die Kläranlage ist auch unter Berücksichtigung eines prognostizierten Einwohnerzuwachses ausreichend dimensioniert.

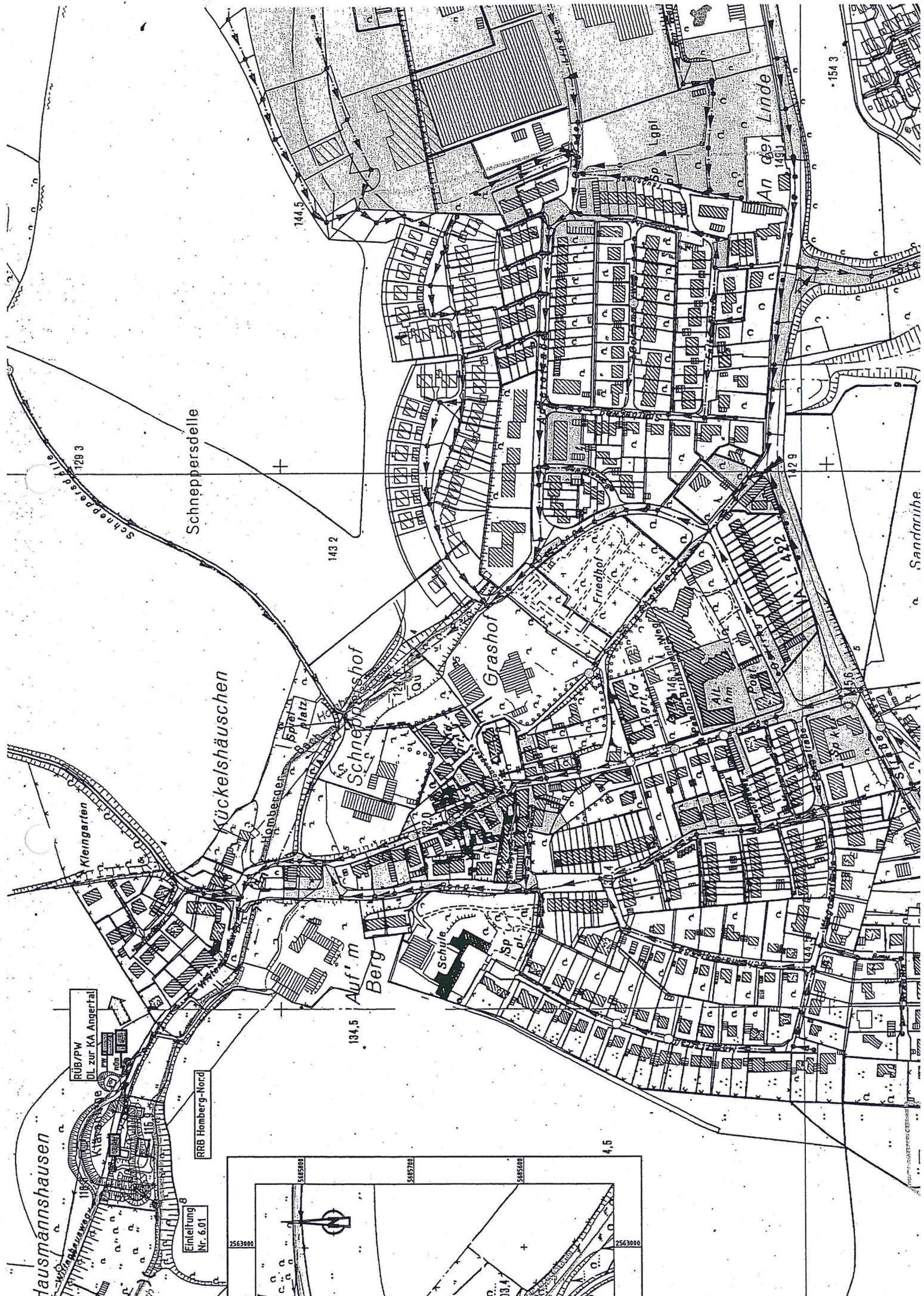
Eine gesonderte Festsetzung an Flächen für die Abwasserbeseitigung, begründet in § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW), ist nicht notwendig, da der Ortsteil Niederschlagswasser auf der Grundlage einer genehmigten Entwässerungsplanung (GEP Homberg) gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuführt.

### 2.7.3 Löschwasser

Die Grundversorgung für Löschwasser ist gewährleistet. Der jeweilige Objektschutz muss vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

### 2.7.4 Fernmeldeanlagen

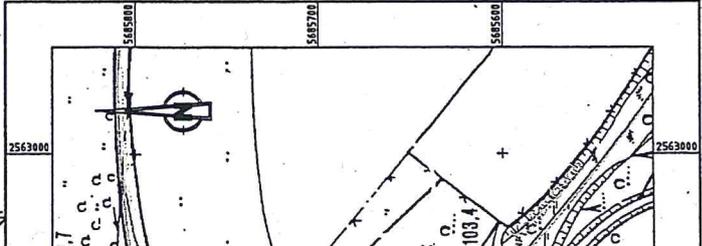
Da u. U. Fernmeldekabel von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle



RÜB/PW  
DL zur KA Angertal

RRB Homberg-Nord

Einleitung  
Nr. 6.01



Hausmannshausen

Kieingarten

Kückelshäuschen

Auf'm Berg

Schneppershof

Grashof

4,5

An der Linde

Sandriihe

Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

## 2.8 Immissionsschutz

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts werden im südlichen Teilgebiet überschritten. Da wegen der geltenden Wärmeschutzverordnung für die Errichtung von Gebäuden grundsätzlich Fenster verwendet werden müssen, die bezüglich des passiven Schallschutzes den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) gemäß DIN 4109 entsprechen, gilt der Realisierung einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume mit einem Schalldämm-Maß in Höhe von 35 dB(A) generell als ausreichend.

## 2.9 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, **auf tretende 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 vorher genannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:

- eine Begründung.

### **3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

#### **3.1 Flächenbilanz**

<u>Räumlicher Geltungsbereich:</u>	ca. 3.686 qm
davon:	
- Wohnbaufläche	ca. 3.213 qm
- Verkehrsfläche	ca. 473 qm

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung können keine weiteren selbständigen Wohngebäude entstehen, da alle Grundstücke bebaut sind. Im Zuge eines Dachgeschossausbaus können u. U. zusätzlich abgeschlossene Wohneinheiten entstehen. Der Zeitpunkt ihrer Realisierung ist jedoch nicht absehbar, da dieser ausschließlich von Privatinteressen bestimmt ist.

#### **3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### **3.2.1 Kindertageseinrichtungen**

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vereinzelt u. U. der Bau zusätzlicher Wohnungen im Dachgeschoss angestoßen wird, die jedoch aufgrund ihrer Erreichbarkeit für Familien mit Kindern unattraktiv sind, Art und Maß der baulichen Nutzung sich an den Festsetzungen eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (HM 1, 2. Änderung) orientieren, ergibt sich kein Mehrbedarf an Kindergartenplätzen.

##### **3.2.2 Schulen**

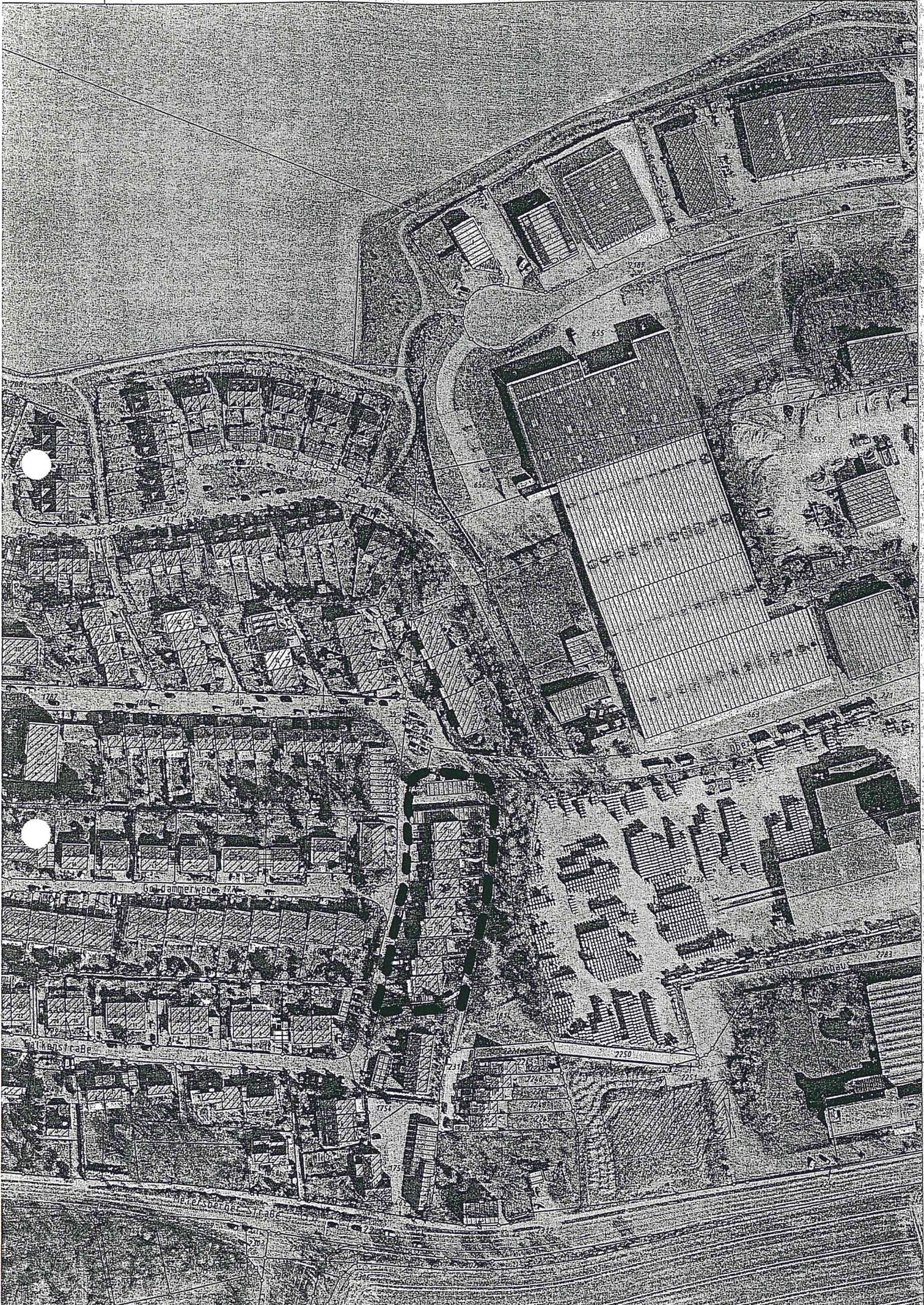
In den nächsten Jahren ist im Ortsteil Homberg mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen; da in nur geringem Umfang Neubauten auf dem Wohnungssektor realisierbar sind.

##### **3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz**

Da dieser Bebauungsplan, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang den Bau zusätzlicher Wohnungen verursacht, wird sich der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf den umliegenden Straßen nicht nachhaltig erhöhen.

#### **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.



5685500

5685600

5685300

5685200

5685100

5685000

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 3.213 m<sup>2</sup>, d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 können maximal 1.285,20 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 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 im Änderungsbereich nicht bekannt. Die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen werden allesamt gärtnerisch genutzt. Es existieren keine Brachflächen.
- Schutzgut Boden: Neben der Sicherung des Gebäudebestandes sind zukünftig bauliche Erweiterungen in geringem Maße (z. B. Überbauung von Balkonen zwecks Schaffung eines Wintergartens) möglich.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen in geringem Umfang versiegelt (z. B. durch den Bau von Stellplätzen).
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung einer bestandsorientierten Bebauung kommt es nicht zu einer Veränderung des vorhandenen Landschafts- und Ortsbildes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet liegt kein Denkmal bzw. Bodendenkmal.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Abs. 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 nicht erforderlich, da die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaut und erschlossen sind.

**5. Kosten und Finanzierung**

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

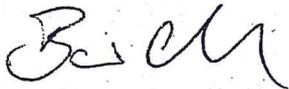
**6. Realisierungszeitraum**

Mit der Realisierung von Neubauvorhaben (z. B. Dachaufstockung) kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

**7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan HM 1, 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 15.08.1968, aufgehoben:

Im Auftrag:



(Borch)  
Städt. Verwaltungsrätin  
im techn. ROD