



**Zeichenerklärung**

- Vermessungsgrundlagen**
- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Grenze des Baugrundstückes
  - Gebäudeumrisslinie
  - Nutzungsgrenze, Bordkante
  - Eisenbahngrenze mit Weiche
  - Oberirdische Leitung Starkstrom
  - Straßenbahnleiste
  - Oberirdische Leitung Strom
  - Unterirdische Leitung Wasser
  - Flurgras
  - Wasserstoffgas
  - Strom
  - Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
  - Wirtschafts- u. Industriebeg.
  - Akade, offene Halle, Durchfahrt
  - Trigonometrischer Punkt
  - Polygonpunkt
  - Grenzkante
  - Geländehöhe
  - Baum
  - Mauer und Angabe der Stärke
  - Zaun
  - Hecke

**Planung:**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnbauflächen

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Nutzungskategorie

**WA 1** 0,9 (1,2) 9

Art der baulichen Nutzung

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

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Pflanzzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Temporäre Festsetzung (siehe Textliche Festsetzung, Ziffer 3)

Lärmschutzzone

Lärmpegelbereich III (siehe Textliche Festsetzungen, Ziffer 2)

Lärmpegelbereich IV (siehe Textliche Festsetzungen, Ziffer 2)

Lärmpegelbereich V (siehe Textliche Festsetzungen, Ziffer 2)

LPB III Lärmpegelbereich (z.B. III)

**Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 21.06.2013.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510f).
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO**
  - Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO
  - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 7** ist der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässige Betrieb einer Tankstelle unzulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschadstoffbelastung von Außenanlagen der Aufenthaltsräume (Föhrläume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausatellerräumen) muss das nachfolgend in der Planzeichnung festgesetzte Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugelände	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmspiegel in dB(A)	erf. R'w, res des Außenlärmspiegels in dB(A).....
WA V	IV	71 - 75	45
WA IV	IV	66 - 70	40
WA III	III	61 - 65	35

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

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schalten geeigneten Räumen und Kinderzimmern gemäß der VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Rollstuhlrampen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

**Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt besonderer Umstände gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ist innerhalb der mit  $\geq 2$  gekennzeichneten Fläche eine Inanspruchnahme zur baulichen und sonstigen Nutzung erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde im Vorfeld für Bodenmalplage im Rheinland erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 29 DSchG vorliegt.

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

4.1 **Dachform und Dachaufbauten**

4.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2, 5, 7** ist bei Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus des Wohnungsgeschoßes zu den öffentlich einsehbaren Platzebenen die verglaste Metallkonstruktion mit einer Dachneigung von max. 5° zu herzustellen. Dabei sind die Konstruktion, die Art der Verglasung und die Farbgebung der Vergasung der einzelnen Anbauten baulich abzustimmen.

4.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3, 4, 5** beträgt die zulässige Dachneigung 30°.

4.1.3 In den Wohngebieten wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:  
Für die Dachdeckung der Allgemeinen Wohngebieten **WA 3 - WA 7** ist eine material- und farbliche Bauausführung sicherzustellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

4.2 **Außenwandflächen**

4.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1, 2, 5, 7** sind bei der Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus der öffentlich einsehbaren Platzebenen die Wände als ständerlose Mauerwerkstruktur auszuführen. Dabei sind die Konstruktion, die Art der Verglasung und die Farbgebung der Vergasung der einzelnen Anbauten baulich abzustimmen. Das Anbringen von zusätzlichen Sichtschutzelementen, Werbeseiten o. ä. auf den verglasten Flächen ist unzulässig.

4.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3, 4, 5** sind Außenwandflächen von Baugruppen materialgleich auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

4.3 **Schaufenster**

4.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 7** sind Schaufenster hochrechteckig zu gestalten. Metallisch glänzende, eloxierte und feuerverzinkte Fensterrahmen sind unzulässig. Schaufenster und großflächige Verglasungen sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind mit transparentem Glas auszuführen. Sie dürfen eine verspiegelte Farb- oder gelblich-schwarze Schicht aufweisen. Milchige Schichten sind unzulässig. Schaufenster sind nicht aus glänzenden Materialien herzustellen. Das Zukleben, Zutreiben oder Zukleben auch nur von Teilen der Fensterscheiben an der Innen- oder Außenseite ist unzulässig.

4.4 **Markisen**

Bewegliche Markisen sind grundsätzlich nur über den Schaufenster der Erdgeschossfassaden mit malten d. h. nicht glänzendem Bespannungsmaterial zulässig. Sie dürfen die Breite des zugehörigen Schaufensters bestfalls nur um max. 0,10 m überschreiten. Als Farben des Bespannungsmaterials sind nur einfarbig grau oder beige Farbtöne in Abstimmung mit dem Fassadenfarbton des zugehörigen Gebäudes zulässig. Die Ausladung der Markisen ist auf max. 1,25 m (gemessen waagrecht von der Hauswand bis zur Außenkante der Markise) zu beschränken. Eine Anordnung von Markisen über die gesamte Fassadenbreite ist unzulässig. Dauerhaft feststehende Markisen (z. B. Korbmakisen o. ä.) und feststehende Markisen sind unzulässig.

4.5 **Sockelhöhen**

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 - WA 7** wird eine maximale Sockelhöhe von 0,60 m über NN festgesetzt. Das Maß der Sockelhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

4.6 **Garagen, Carports**

Der Bau von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen ist unzulässig.

**Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahmen**

C 62 - 67 dB(A)

Lärmschutzzone C gemäß dem Landesentwicklungsplan IV

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Umfeld mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C 62 - 67 dB(A) des Flughafen Düsseldorf und unterhalb der Anflugskorridore 23R und 23L.

- Hinweise**
- Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verordnung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlar, Kaiserwerth und Wittlar-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell-Verkehrflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art. Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Verrohrung von unbelasteten Niederschlagswasser möglich.
  - Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, **archeologische Bodenunde- und -befunde** oder Zeugnisse berischen oder pflanzlichen Alters aus entsprechender Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1999 (GV NRW S. 269) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
  - Erdarbeiten sind aufgrund eventueller vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen - z. B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schreckbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallnadeln zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferngesteuerten 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 Tiefarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgräbungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.
  - Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:  
- eine Begründung.
  - Die **DIN-Normen** 4109, Schallschutz im Hochbau und 18025, Schallschutz im Städtebau sowie die **Richtlinie VDI 2719**, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen sind einsehbar bei der Stadtverwaltung Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung, Verwaltunggebäude Stadtkönig 17, 40876 Ratingen, 2. Obergeschoss, Raum 202.

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit
Ratingen, November 2015 Bearbeiter: Muthaupt / Danhäuser	Die vorliegende Plangrundlage entspricht der amtlichen Flurkarte, Stand vom 04.07.2013. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990.  Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
(Pesch) Bürgermeister (Kral) Techn. Beigeordneter	(Rautenberg) Amtsleiter  Ratingen, den (StKr) Stadt. Ooervermessungsrat

Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Rat der Stadt hat am 25.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes L 13a, 3. Änderung beschlossen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist am 17.07.2014 im Amtsblatt der Stadt Ratingen Nr. 16/2014 bekannt gemacht worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.03.2014 im Amtsblatt Nr. 6/2014 der Stadt Ratingen.	Die Unterrichtung fand am 27.08.2014 statt.
Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister	Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Auslegung	Erneute Auslegung
Der Rat der Stadt hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen hat der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister	Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren	Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen am den vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom vorgelegt.	Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister	Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Inkrafttreten
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit der Begründung am im Amtsblatt Nr. der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.
Ratingen, den (Pesch) Bürgermeister

Übersichtskarte M 1: 2000

STADT RATINGEN
Der Bürgermeister Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan L 13a, 3. Änderung

"Lintorfer Markt"

Gemarkung: Lintorf Flur: 16