

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 den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 – WA 7** ist der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 3 ausnahmsweise zulässige Betrieb einer Tankstelle unzulässig.

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

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) muss das nachfolgend in der Planzeichnung festgesetzte Schalldämm-Maße aufweisen:

Bau- gebiet	Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außen- bauteils in dB(A).....
WA	V	71 – 75	45
WA	IV	66 – 70	40
WA	III	61 – 65	35

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

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

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 4** ist innerhalb der mit >>>>> gekennzeichneten Fläche eine Inanspruchnahme zur baulichen und sonstigen Nutzung erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 29 DSchG vorliegt.

4. 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 das Witterungsschutzdach zu den öffentlich einsehbaren Platzflächen als verglaste Metallkonstruktion mit einer Dachneigung von max. 5° zu herzustellen. Dabei sind die Konstruktion, die Art der Verglasung und die Farbgebung der Verdachung der einzelnen Anbauten baugleich auszubilden.

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 **Dacheindeckung** der Allgemeinen Wohngebieten **WA 3 – WA 7** ist eine material- und farbgleiche Bauausführung sicherzustellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer 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 zu den öffentlich einsehbaren Platzflächen die Wände als ständerlose Nurglaskonstruktion auszubilden. Dabei sind die Konstruktion, die Art der Verglasung und die Farbgebung der Verdachung der einzelnen Anbauten baugleich auszubilden.

Das Anbringen von zusätzlichen Sichtschutzfolien, Werbeschriften 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 transparenten Glasscheiben auszuführen. Sie dürfen keine verspiegelten farbigen oder getönten Scheiben erhalten. Milchige Scheiben sind unzulässig.

Schaufensterrahmen dürfen nicht aus glänzenden Materialien hergestellt sein. Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken auch nur von Teilen der Fensterscheiben an der Innen- oder Außenseite ist unzulässig.

4.4 Markisen

Bewegliche Markisen sind grundsätzlich nur über den Schaufenstern der Erdgeschossfassaden mit matten, d. h. nicht glänzendem Bespannungsmaterial zulässig. Sie dürfen die Breite des zugehörigen Schaufensters beidseitig nur um max. 0,10 m überschreiten.

Als Farbton des Bespannungsmaterials sind nur einfarbig graue 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. Korbmarkisen o. ä.) und freistehende Markisen sind unzulässig.

4.4 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.

4.5 Garagen, Carports

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

Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahmen

1. C 62 – 67 dB(A) Lärmschutzzone C gemäß dem Landesentwicklungsplan IV
2. Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der **Lärmschutzzone C 62 – 67 dB(A)** des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.

Hinweise

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
 - eine Begründung.
6. Die **DIN-Normen** 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und 18005 „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, Verwaltungsgebäude Stadionring 17, 40878 Ratingen, 2. Obergeschoss, Raum 2.02.