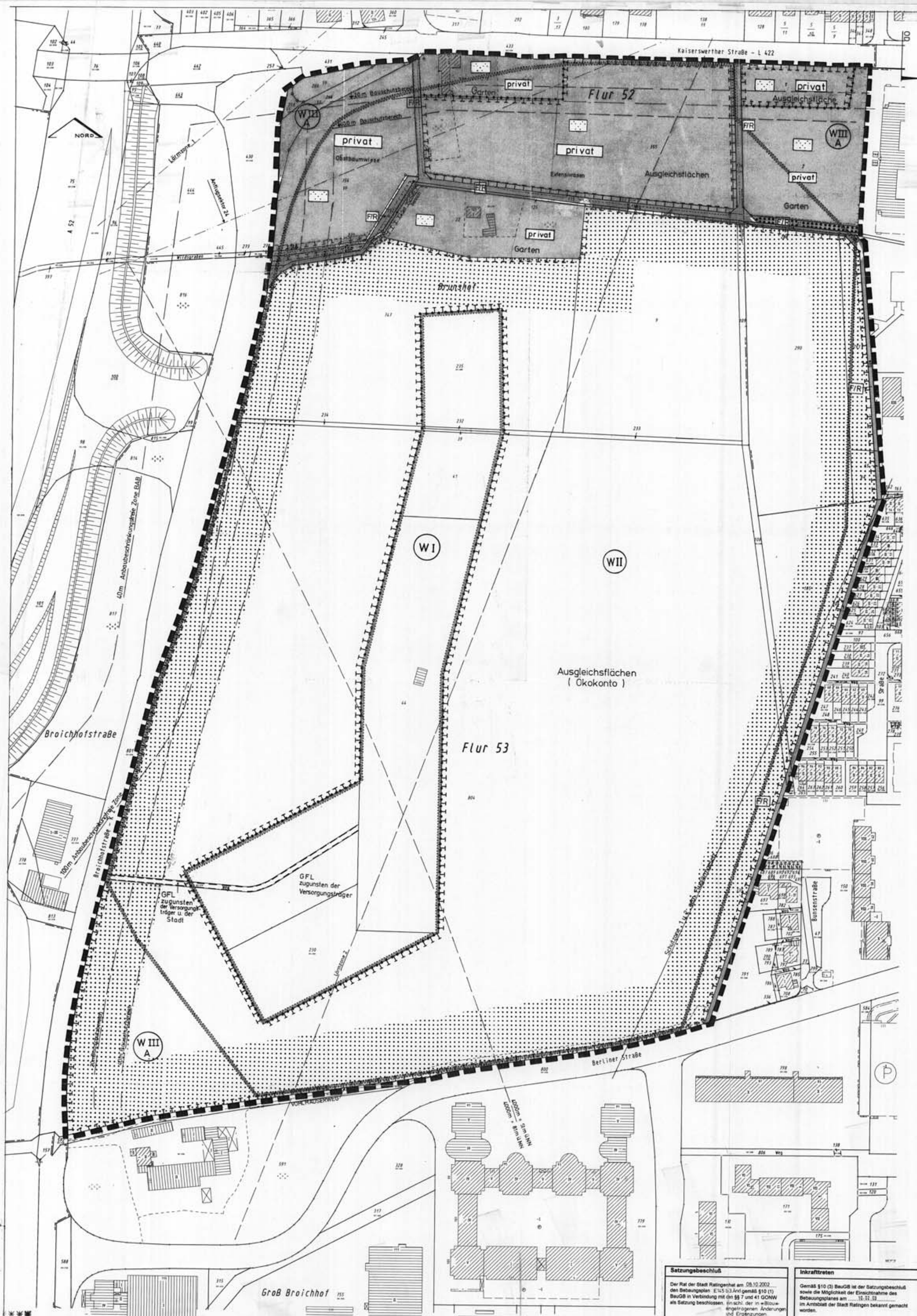


Copyright Stadt Ratingen
Nr. 141. StA 61.3. M= 1: 1000

Rechtsgrundlage

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, ber. 1998 S. 137). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. S.466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58
4. Die Bauordnung Nordrhein Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) zuletzt geändert am 9.05.2000 (GV NRW S.439)

Zeichnerische Festsetzungen

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg F/R

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

privat — private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Garten / Biergarten / Obstbaumwiese / Ausgleichsflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Flächen für den Wald (gem.§ 9 (1) Nr.18b BauGB)

Flächen für den Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung u. für dieErhaltung von Bäumen u. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1(4),§16(5)BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)

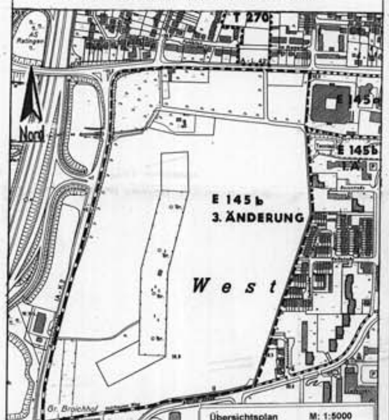
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Ratingen – Broichhof. Ein Teilbereich liegt in der Wasserschutzzone III A. Die Brunnengalerie der Stadtwerke Ratingen liegt innerhalb der Wasserschutzzone I. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
- Die Bezirksregierung Düsseldorf hat das Verfahren für die neue Wasserschutzzonenverordnung eingeleitet. Die derzeitige Wasserschutzzone II bzw. III A wird in Zone II A geändert. Die projektierte Aufforstung bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserwerk Ratingen.
- Werbeanlagen dürfen gemäß § 28 StrWG NW außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landstrassen und Kreisstrassen in einer Entfernung bis zu 20m , gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 25 StrWG NW bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Baugenehmigungen oder nach anderen landesrechtlichen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art
  1. längs der Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden sollen;
  2. über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bestehendem Anschluß erheblich geändert oder genutzt werden soll.
- In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbauverbotszone), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges nicht durchgeführt werden.
- In einer Entfernung bis zu 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone)
  a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
  b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zugestalten oder abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  c) dürfen weder Werbeanlage, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.
- Im Bereich der Straßeneinmündung Kaiserswerther Straße (L 422) / Broichhofstraße ist darauf zu achten, daß die erforderlichen Sichtfelder für die Annäherungs- und Anfahrsichtweiten von Bepflanzungsmaßnahmen bzw. die Sicht beeinträchtigenden Festsetzungen eingehalten werden.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar teilweise im sogenannten 4-Km Kreis und teilweise im 6-Km Kreis, sowie teilweise im Anflugsektor 23L, ca. 7250m vom Startbezugspunkt entfernt.* Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von der Stellungnahme zum Planverfahren einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
  - Die Zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt im 4-Km Kreis 81,00m ü. NN und steigt in der Entfernung von 4 km bis 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt von 81 m über NN bis auf 136 m über NN an.
  - Für das Plangebiet beträgt daher die zustimmungsfreie Höhe im 6-Km Kreis im Mittel 89,25 m ü.NN.
  - Im Sektor 23L beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 48,30m ü.NN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.
  - Im Bereich von Leitungstrassen der Stadtwerke Ratingen sind keine Bepflanzungen vorzunehmen.*

Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes

- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind.
- Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. 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.
- Überprüfung der Baugelände –Teilfläche, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellungen, Schützengraben usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.
- Um die vorgenannten Überprüfungsmaßnahmen mit dem Kampfmittelräumdienst durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschieben. Es handelt sich dabei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art die bauseits durchzuführen sind. Die Arbeiten sollten zweckmäßiger Weise, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.



Übersichtsplan M: 1:5000
Bebauungsplan – E 145b 3.Änderung. Ökokonto

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Grenzen benachbarter Bebauungspläne

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 08.10.2002 den Bebauungsplan E145 b3.Änd gemäß §10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GONW als Satzung beschlossen. einschl. der in »Blau« eingetragenen Änderungen und Ergänzungen.

Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

Ratingen, den 14.10.2002 (Diedrich)

Inkrafttreten

Gemäß §10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluß sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes am 10.02.03 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Ratingen, den (Diedrich)

Der Bürgermeister der Stadt Ratingen

Entwurf: Planungsamt 61.3

Ratingen, 18.11.2001

Bearbeitet: Hilleringhaus-Betenky/ Dannhäuser

Der Bürgermeister Dezernent Amtsleiter

SIEGEL

gez. Diedrich (Diedrich) gez. Birkenkamp (Birkenkamp) gez. Hölzle (Hölzle)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung der amtlichen Flurkarte (Stand Dezember 1998) unter Berücksichtigung eines Feldvergleiches.

Sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanZVO vom 18.12.1990

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Vermessungsrat z. A.

SIEGEL gez. Störy

Ratingen, den 20.03.2002 (Störy)

Aufstellung

Der Rat der Stadt hat am 05.03.2002 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes E145 b 3.Änd beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.03.2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

Ratingen, den 26.03.2002 (Diedrich)

Bürgeranhörung

Die Bürgeranhörung nach §3 (1) BauGB ist am 19.07.01 im Amtsblatt der Stadt Ratingen bekannt gemacht worden.

Die Anhörung fand am 05.09.01 statt.

Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

Ratingen, den 06.09.01 (Diedrich)

Auslegung

Der Rat der Stadt hat am 05.03.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3 (2) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.2002 im Amtsblatt der Stadt Ratingen haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 02.04.2002 bis einschließlich 03.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

SIEGEL gez. Diedrich

Ratingen, den 14.10.2002 (Diedrich)

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .... anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung die eingeschränkte Beteiligung nach §13 BauGB beschlossen.
Der geänderte Planentwurf mit geänderter Begründung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern mit Schreiben vom .... zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Bürgermeister

Ratingen, den (Diedrich)

Erneute Auslegung

Der Rat der Stadt hat aufgrund berücksichtigter Anregungen am .... die erneute öffentl. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach §3 (3) BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... im Amtsblatt der Stadt Ratingen hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Ratingen, den (Diedrich)

STADT RATINGEN

Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

Bebauungsplan E 145 b 3.Änderung Ökokonto

Gemarkung : Ratingen	Flur : 15, 52, 53	Gezeichnet: Dannhäuser
0 10 20 30 40 50 60m	Stand: Mai 2001	Geplant: Hilleringhaus - Betenky
Maßstab 1 : 1000	Plangrundlage: Vermessungsamt -61.4-	