

Rechtlicher Hinweis:

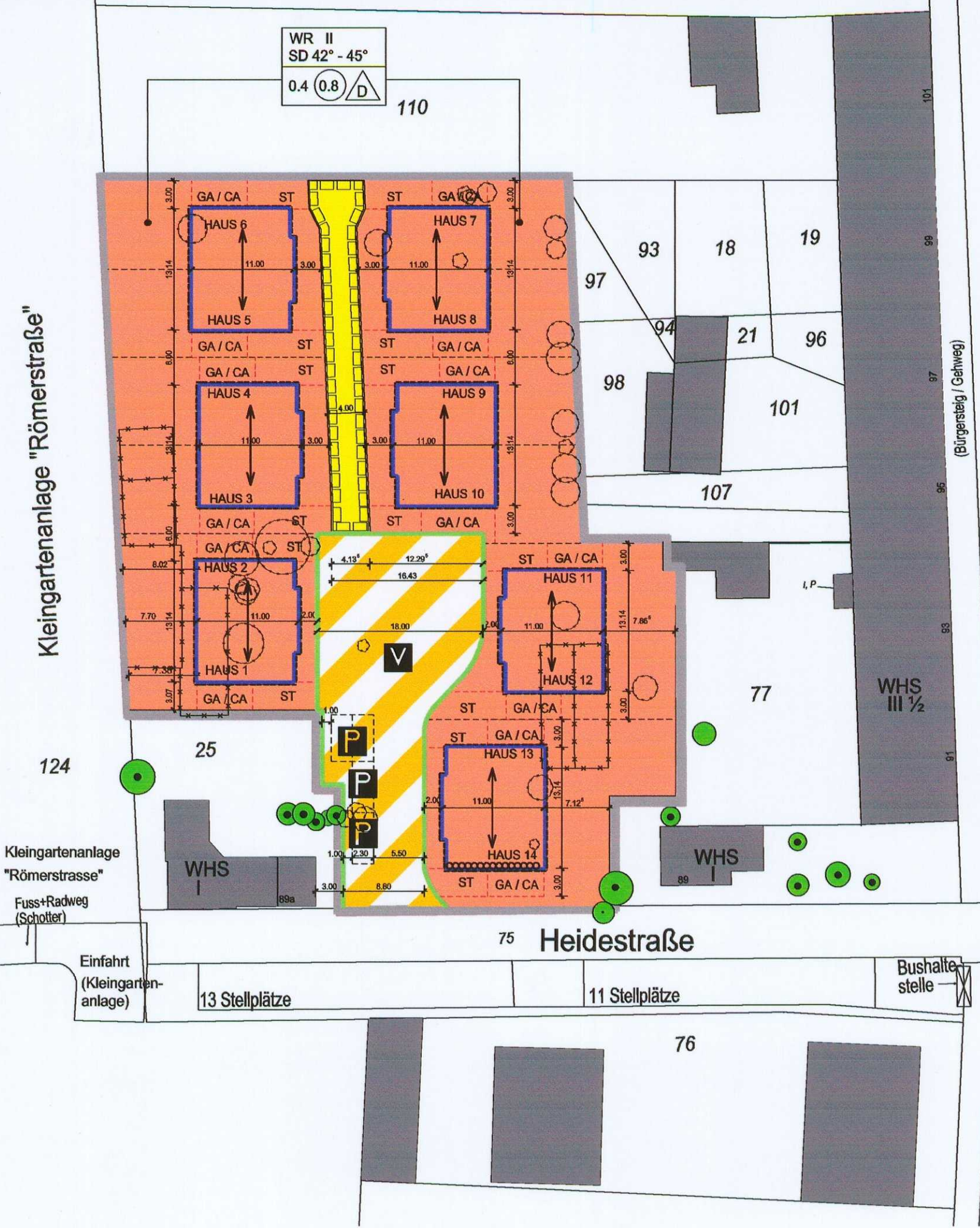
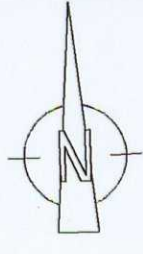
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung mitgeteilt werden.



Heidestraße

Kleingartenanlage "Römerstraße"

Kleingartenanlage "Römerstraße"
Fuss+Radweg (Schotter)
Einfahrt (Kleingartenanlage)

13 Stellplätze

11 Stellplätze

Bushaltestelle

1 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
- In dem reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Drempelhöhe der Gebäude darf 1,25 m nicht überschreiten. Die zulässige Drempelhöhe bezieht sich auf die Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis Unterkante Dachsparren innen.
- § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Treppenvorbauten bis zu 1,00 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen
- 3.1 Carports und Garagen sind nur für die dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO
4. Gestaltung
- Für die Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden.
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW
- Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 42° - 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Hauptfirsrichtung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Nebenfirsrichtungen müssen 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes enden. Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachschneitten sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite auf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt.
- Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z. B. Okopflaster, Rasenputzplaster, Rasengitter, Schotterterrassen) herzustellen.
- Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende, frei wachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger.
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für neue Gebäude sind in der DIN 4109 festgelegt. In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel werden Lärmpegelbereiche genannt, aus denen sich die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen der Wände, Dächer und Fassaden ergeben. In dem im Plan festgelegten Lärmpegelbereich III sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen:
- An der Hausfront darf an zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküchen) kein zum Lüften notwendiges Fenster angeordnet werden. Flure, Abstellräume, reine Küchen, Badezimmer und Toiletten sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume und genießen daher keinen Schutz.
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- II Allgemeine Hinweise
1. Bodendenkmäler
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW
- §§ 15 und 16 DSchG NRW

- wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstellen Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Kampfmittelräumdienst
- Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, eine auf dem Vorhabengrundstück vermutete Bombenblindgänger - Einschlagstelle mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, die gegebenenfalls 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. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
3. Altlasten
- Im südwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein ehemals gewerblich genutzter Bereich. Vor der Nutzung der Fläche durch eine Druckerei war hier eine Karosserie- und Fahrzeugbau- bzw. KFZ-Reparaturwerkstatt angesiedelt. Im Hinblick auf die vorgenannten Nutzungen können schädliche Bodenverunreinigungen durch den unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden jedoch keine relevanten Schadstoffgehalte ermittelt. Vorsorglich wird der Rückbau der Gebäude durch einen Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG begleitet und dokumentiert, um sicherzustellen, dass etwaige Schadstoffe ermittelt und, falls erforderlich, beseitigt werden können.
4. Abfallentsorgung
- Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i. V. m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW in der jeweiligen gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

5. Ausbau der Planstraße
- Die Privatstraße ist straßenverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes mit den sich daraus ergebenden Folgen der §§ 5 b StVG und § 45 Abs. 5 StVO. Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auszuführen und entsprechend auszuschildern. Zudem besteht innerhalb der Erschließungsanlage absolutes Parkverbot. Die notwendigen Beschilderungen werden zudem im Durchführungsvertrag geregelt.
6. Niederschlagswasserversickerung
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Auf das erforderliche Verfahren bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.
7. Bergbau
- Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Altstadt" sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Klara". Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Bereich der Planungsmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau stattgefunden.
8. Telekommunikation
- Im Rahmen der Ausbauplanung sind im Bereich der geplanten Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 40 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
9. Löschwasserversorgung
- Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabengebietes beträgt 48m³/h. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten.

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN

"HEIDESTRASSE - B 6 (v)"

Maßstab: 1:500

Gemarkung: Styrum

Flur: 2

Flurstücke: 25 (tlw.), 78 (tlw.), 100, 132 (tlw.), 135, 136 (tlw.)

BLATT 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. IS. 1818))

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 05.04.2004 (GV. NRW. S. 332)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)

Planungen:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den 04.12.2006

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Architekturbüro
Gerhard Irt-Veen

Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustands sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Amd van Drünen
Provinzialstraße 113
46499 Hamminkeln

Mülheim an der Ruhr, den 07.12.2006

Dipl.-Ing. Wolfgang Dörschlag
Stifterweg 9
46397 Bocholt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht.

Mülheim an der Ruhr, den 05.12.2006

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 07.02.2006 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 19.01.2007

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben, in der Zeit vom 25.01.2007 bis 23.02.2007 öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den 18.06.2007

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt
Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 und § 12 BauGB als Sitzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 20.06.2007

Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) mit Begründung und Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 02.07.2007 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.07.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 13.07.2007

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.