

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.



Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
WR Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl
0.8 Geschossflächenzahl
II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsflächen

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum (empfohlener Standort)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Schallschutzmaßnahmen (siehe Text)

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe Text)

Ga Garagen
Ca Carports
St Stellplätze

Sonstige Signaturen

vorhandene Flurstücksgrenzen
zukünftig entfallend
empfohlene Aufteilung der Nutzung
empfohlene öffentliche Parkflächen
Baum, der unter der Baumschutzsatzung fällt
Baumkrone
Kronenschutzbereich
Messungslinie
Höhenpunkt m über NN
Retentionsflächen

Hinweis:

Die Katastersituation ist digitalisiert!
Ausnahme: Planungsrelevante Katastergeometrie im Planbereich

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsurteile in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978-1 D 2-7120.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergütungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Stand der Planunterlagen: Mai / November 2009

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die eingetragenen Änderungen dieses Bebauungsplanentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 10.07.2007
Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Schulte Tückhaus
(Schulte Tückhaus)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sind ausnahmsweise zulässig.
Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Erker und Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Maßgabe folgender Festsetzungen auf Basis der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr auszugleichen:

- Entlang der Straße Auf dem Bruch sind mind. 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm anzupflanzen.
 - Im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Planstraße sind mind. 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 20-25 cm anzupflanzen.
- Die jeweiligen Baumarten sind dem Landschaftspflegebegleitplan zu entnehmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB

Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachfläche > 12 m² sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Zufahrten und Stellplatzflächen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, z.B. Rasengittersteine oder Schotterterrassen, herzustellen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Blutbuche ist dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung von Fassaden der Häuser oder Garagen ist zulässig.

5. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Für die Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 4 BauO NRW

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr) sind aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nachts in Schlaf- und Kinderzimmern entlang der Straße Auf dem Bruch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. Hinweise

Abstand zum Wald

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Die Mündung des Schornsteins ist hier durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

Der Nachweis der Auflagenbefreiung ist vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der etwaigen Begrünung der Flachdächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

Da das Plangebiet nur mit einem kleinen Entsorgungsfahrzeug angefahren wird, ist das Abfallbehältervolumen auf eine maximale Tonnengröße von jeweils 240 Litern beschränkt.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

Innerhalb des Erschließungsbereiches sind Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Grundwasser/Stauwasser

Es ist bei der bautechnischen Ausführung der künftigen Gebäude zu beachten, dass im Wohngebiet ggf. mit Stauwasser, welches sich vom Hang aus der Grünanlage Wittkamp sammelt, gerechnet werden muss.

Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten.

Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl. etc.) abzustimmen.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan

"Auf dem Bruch - C 19"

Gemarkung: Dümpten Flur: 6 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2096).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
Vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (Landesbauordnung - BauO NRW)
Vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
In der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
Vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).

Stand: 11.2008

Originalvermerke siehe Blatt 1

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
IA

Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes:
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Amtsleiter

Beigeordnete

Ausschussvorsitzender

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Amtsleiter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IV

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben mit den im Plangebiet aufzuführenden Bebauungsplänen, in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Amtsleiter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die eingetragenen Änderungen dieses Bebauungsplanentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 10.07.2007
Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Amtsleiter

Schriftführer

Schulte Tückhaus
(Schulte Tückhaus)