

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_{1,2} Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Geschossflächenzahl

als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Baugrenze

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Flurstück

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung

Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort)

Zu pflanzende Hecke (empfohlener Standort)

Straßenbegleitgrün

Müllabfallsort

Sonstige Signaturen

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

Kartierungsnachweis für Grenzpunkte

vorhandene bauliche Anlage

Maßangabe

Geschosszahl vorhandener Gebäude

Flachdach

Dach von 29° - 45° Neigung

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandener Eingang

geplante topographische Linie

vorhandene topographische Linie

Geländehöhe (aufgemessen im Okt./Nov. 2005)

interpolierte Geländehöhe

geplante Geländehöhe

vorhandene Böschung

vorhandene Bäume

Straßenkanten

Abwasserkanal Mischwasser

Kanalarbeiten

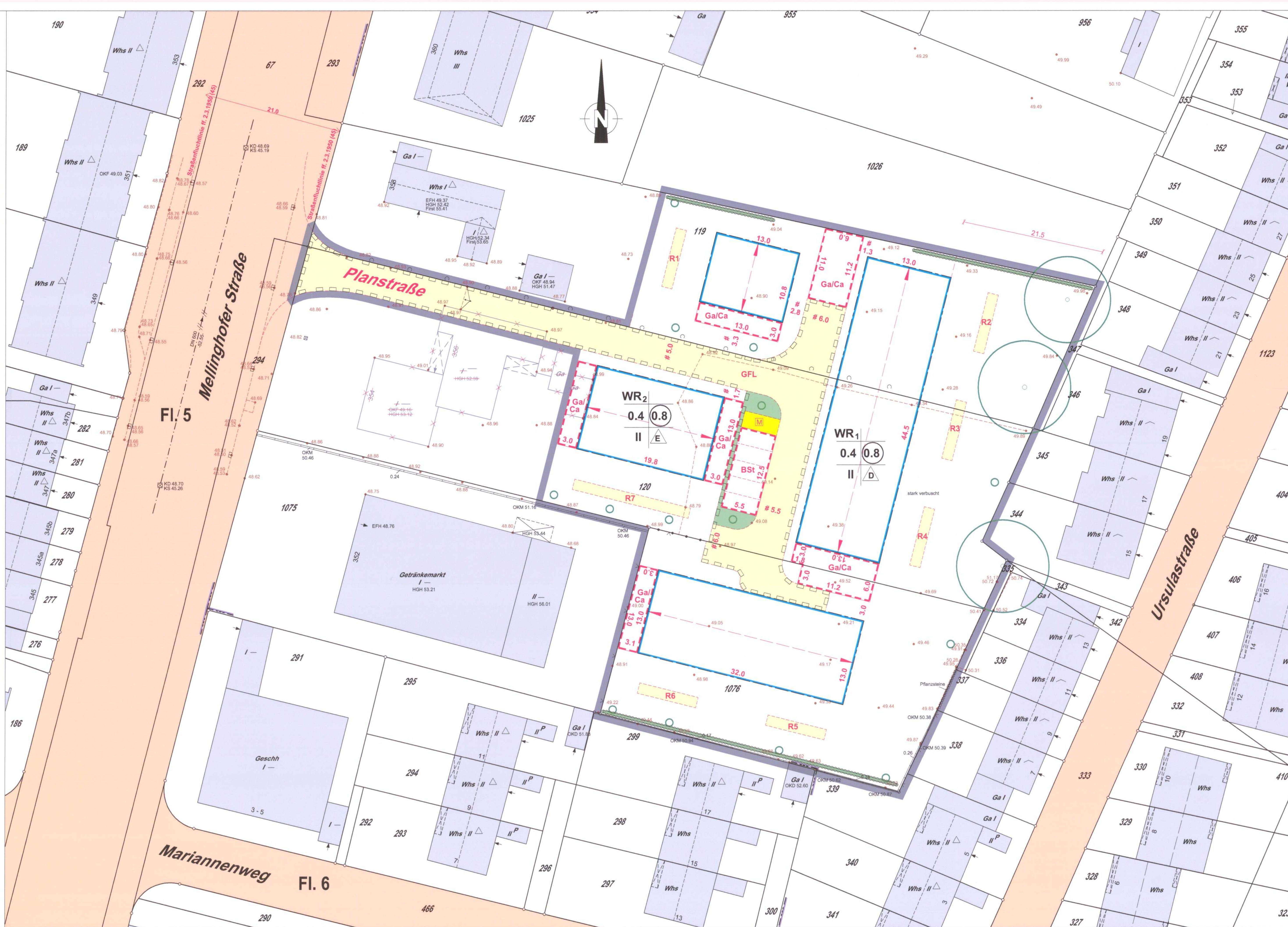
Deckel

Einlauf, Sohle

Weitere Planzeichen siehe Zeichenerklärung für Katasterkarten

und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenerklärung

NW) RbEII, des Innenministeriums vom 20.12.1978 i.D.F. 102 - 7120.



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Erker bis zu 1,0 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauNVO)

3. Stellplätze, Garagen und Carports

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbauten und auf der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauNVO)

3.2 In den Bereichen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllabfuhr und der Versorgung des Vorhabenbereiches mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abfuhr von Abwasser dienen, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauNVO)

4. Gestaltung

4.1 Einzel- und Doppelhäuser

Die Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe einheitlich zu gestalten. Alle Wohnhäuser sind in identischen Fassadenmaterialien und -gestaltungen auszuführen.

(§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Dächer

Für alle Wohngebäude sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 39° bis 41° zulässig. Garagen und Carports sind mit Flachdächern bis max. 12° Dachneigung zulässig.

4.3 Bauliche Einblendungen

Bauliche Einblendungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flachdächer) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gelände anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Riegeln zu versickern. Gemeinschaftsanlagen sind zulässig. Die Riegeln werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan der einzelnen Häuser wie folgt zugeordnet:

Riegel R1: Häuser 9 + 10

Riegel R2: Häuser 11 + 12

Riegel R3: Häuser 13 + 14

Riegel R4: Häuser 15 + 16

Riegel R5: Häuser 17 + 18

Riegel R6: Häuser 19 + 20

Riegel R7: Häuser 21 + 22

Auf das erforderliche Verfahren bei der Unterwasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO i.V.m. §§ 1 ff. BundesBG und § 1 a BundesBG)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1 Das auf befestigten Vorgartenflächen und privaten Zugewegungen, Garagenzufahrten und Stellplätzen anfallende Regenwasser ist über einen wasserundurchlässigen, wasserundurchlässigen Unterbau zu versickern bzw. auf angrenzende Vegetationsflächen abzugeben.

6.2 Das auf den befestigten Besucherstellplätzen anfallende Regenwasser ist über einen wasserundurchlässigen Belag einschließlich wasserundurchlässiger Unterbau zu versickern.

6.3 Oberflächenerosionen und Eingriffe innerhalb des geschützten Wurzelraumes zu erhaltender Gehölze sind nur unter Beachtung der Baumschutzverordnung und der ZTV Baumpflege in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

6.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

6.5 Innerhalb des Vorhabenbereiches sind entsprechend der i. d. Planzeichnung empfohlenen Standorten zu pflanzen:

4 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, z.B. Platanen, Ahorn, Pappel und

10 Nadelbäume mit einem Stammumfang von 14-18 cm

Die Bäume sind fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

6.6 Die Flachdächer der Garagen und Carports sind mit einer externen Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens 6 Arten und einer Substratschicht von 7 cm zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

6.7 Anlagen einer einseitigen Laubengasse im nördlichen und südlichen Grenzstreifen des Vorhabenbereiches, mindestens im Umfang von 90 m Länge und einer Pflanzhöhe von 100/125 cm. Die Hecke ist fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

6.8 Flächen für das Straßenbegleitgrün sind mit einer dauerhaften, mindestens bodendeckenden Strauchhecke zu bepflanzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Vorhabenbereiches zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Vor- und Erntungsgründer und der Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

8. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An allen Fassaden der Gebäude (ausgenommen der Ostfassade der beiden südlichen Doppelhäuser Häuser Nr. 17 und 18 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sowie der Nordfassade des südlichen Doppelhauses Häuser Nr. 17 und 18 des Vorhaben- und Erschließungsplanes), ist die Ausführung fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schallschirmen erforderlich. Die jeweils geplante Ausführung der Lüftungseinrichtungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung und unter Berücksichtigung der konkreten Raummessungen und Fensterflächen in schallschirmender Hinsicht zu überprüfen und zu dimensionieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftabwehrung war negativ, mit den Baubetrieben darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Es wird ersucht, vor Durchführung der erforderlichen Arbeiten (z. B. Pfahlschürungen) Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kartell- oder Hohlbohrern zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit festem Material zu überfüllen. Sämtliche Bohrstellen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bericht zur Verfügung zu stellen.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. In Umfeld bestehende Bäume sind nach RAS - LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18201 - Schutz von Bäumen, Pfanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 19815, 19817 und 19819 hingewiesen. Bei der Verwendung von externen Bodennormen ist die Vorsorgevorschrift der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesabfallgesellschaft Adfai (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

Dachbegrünung

In Zusammenhang mit der Begrünung der Flachdächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auskalkungen auf die bautechnische Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschrift BauNVO zu § 35 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO).

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anordnung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarmittelgesetz (NachbG NRW) zu beachten.

Abfallentsorgungssatzung

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

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Erdreich wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, der Betreiber oder Nutzungsberechtigter Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabenbereiches beträgt 48 m³.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von mindestens 100 m vorgehen.

Die Vorgaben des § 5 BauNVO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufbau- und Bewegungsflächen für Hubmittelfahrzeuge sind zu beachten.

(§ 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerchutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notfällen (FNRG))

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Mellinghofer Straße/Mariannenweg - C 20 (v)“

Planzeichnung (Blatt 1)

Maßstab: 1:250

0 5 10 15 20 25 (m)

Gemarkung: **Dümpfen**

Flur : **4**

Flurstücke: **119 (tlw.), 120 (tlw.), 1076**

Blatt 2

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung.

Die Zusammenhängendigkeit ist beizubehalten.

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316).

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2008 (GV. NRW S. 615).

Vorordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1999 - PlanV 99) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Orientation: 1:5000

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergleichen oder

Veränderungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

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

Mülheim an der Ruhr, den 03.04.2008

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt

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

Bauwert GmbH

45473 Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr, den 03.04.2008

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt

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

Mülheim an der Ruhr, den 04.04.2008

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 22.04.2008 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 04.04.2008

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben, mit den im Plangebiet aufzuhebenden Festsetzungen, in der Zeit vom 22.04.2008 bis einschließlich 24.04.2008, öffentlich ausgestellt.

Mülheim an der Ruhr, den 11.09.2008

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.09 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.2009

Die Oberbürgermeisterin LV

Planungsamt