

Rechtlicher Hinweis:

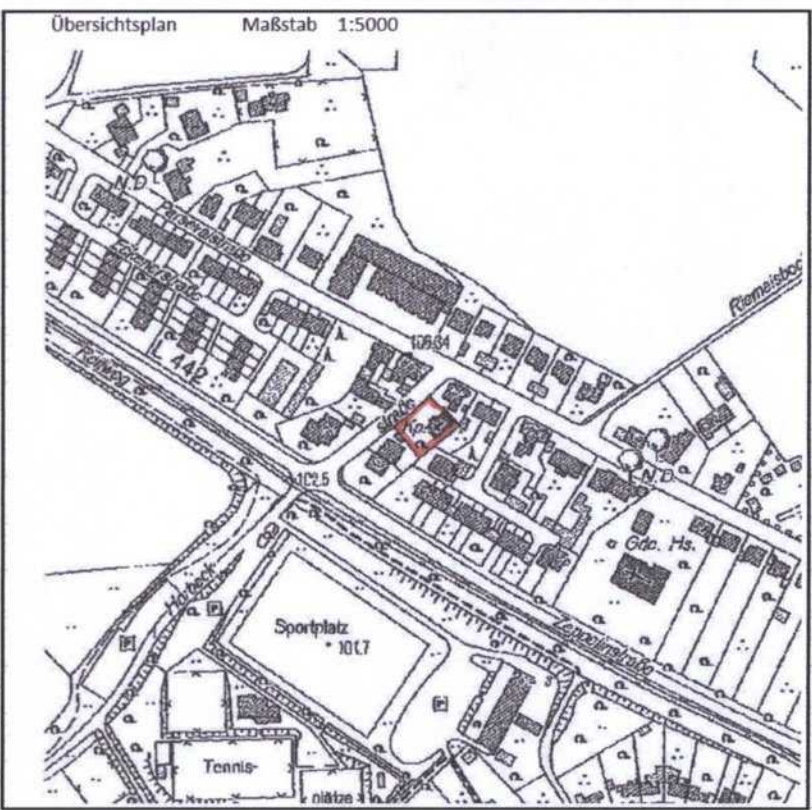
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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.



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb der Reinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sind nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Im WR-Gebiet werden maximal 111,6 m ü. NHN als Oberkante der Hauptbaukörper festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4)

3. Garagen/Carports/Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 BauO NRW sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB) aufweisen.

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung sowie nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

5. Gestaltung

- Garagenzufahrten, Carportzufahrten, offene Stellplatzflächen und die Zuwegungen sind nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter). Eine darüber hinausgehende Befestigung der Vorgärten ist unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Antennen, Satelliten-Anlagen und Solarkollektoren sind am und auf den Gebäuden zulässig.
 - Für das Doppelhaus sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden.
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rund 1 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, welche die gem. §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG)

III. Hinweise

1. Abfallentsorgung

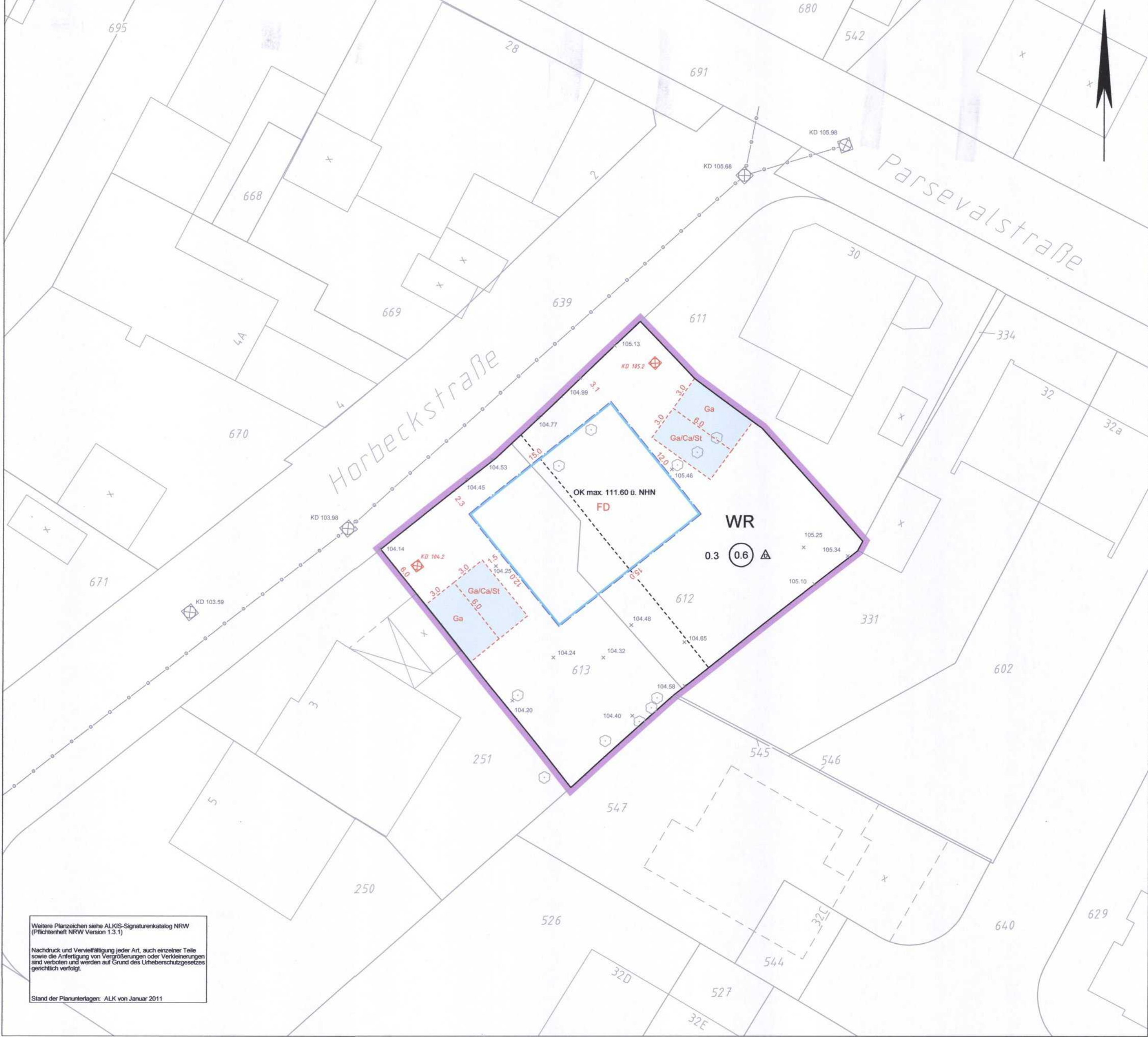
Die Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

2. 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.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sind fünf Ersatzpflanzungen gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Im Plangebiet stehen drei Europäische Lärchen mit Stammumfängen unter 150 cm. Für diese Bäume ist jeweils ein Ersatzbaum (Laubbaum) zu pflanzen. Für die zweistämmige Traubeneiche mit einem Gesamtumfang von 247 cm sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen. Die erforderliche Ersatzpflanzung von fünf Laubbäumen muss jeweils einen Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe besitzen. Mit Anzeige der Baumfällungen sind die Standorte hierfür festzulegen.



Weitere Planzeichen siehe ALKS-Signaturskatalog NRW (Pflichtenheft NRW Version 1.3.1)

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

Stand der Planunterlagen: ALK von Januar 2011

3. Rückstau gefährdeter Bereich

Es ist darauf zu achten, dass die neu zu errichtende Bebauung gegen Rückstau gesichert wird, da das Grundstück im Rückstau gefährdeten Bereich liegt.

4. Löschwasserversorgung

Gemäß §1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG) stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Für den Planbereich (WR/ kleine Gefahr der Brandausweitung/ GFZ = 0,6) ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Grundlage ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.

(§ 5 BauO NRW)

5. Schutz von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet 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 DöSchG NRW)

6. Vorhandene Leitungen und Kanäle im Vorhabengebiet

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 (RWV, RWE, medl etc.) abzustimmen.

7. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf unmittelbare Nähe zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugrouten (Ostabflüge) des Flughafens Düsseldorf hinzuweisen. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist für diesen Bereich einen Lärmindex L_{den} gemäß EU-Umgebungsärmrichtlinie von 40 dB(A) aus. Trotz dieser – auf die verkehrsreichsten sechs Monate gemittelten – vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweises Belastungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Die Betriebsrichtung 05 liegt im Mittel etwa 25-30% eines Jahres vor.

Dem Amt für Umweltschutz liegen aus der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabens Beschwerden über Fluglärm betreffend Überflüge des Düsseldorfer Flughafens vor. An der ca. 1,5 km nordwestlich gelegenen städtischen Fluglärmmessstation Mülheim-Holthausen werden bei aktuell bis zu 170 Überflügen täglich für einzelnen Überflugereignisse Maximalpegel bis zu 75 dB(A) registriert.

Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen/ Mülheim. Die Daten aus der Lärminderungsplanung, (Stand 2000) welche eine Belastung im Bereich von = 45 dB(A) bis = 50 dB(A) tags ausweisen, können als Maßstab für die vom Flughafen Essen/ Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.

8. Artenschutz

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Okoplan zum Bauvorhaben "Horbeckstraße" (Juni 2011) ist zu berücksichtigen.

Möglicherweise ist in der Kapelle ein Tagesquartier der Zwergfledermaus, die dort gesichtet wurde. Der konkrete Nachweis konnte noch nicht erbracht werden, da das Gebäude im Obergeschoss nicht zugänglich war.

Zum Schutz der Fledermäuse ist ein Abbruch des vorhandenen Gebäudes nur im Zeitraum August bis Oktober möglich, wenn die Tiere zu ihren Winterquartieren gewechselt sind.

Als Ersatz für das durch den Abriss verloren gehende Fledermausquartier ist an den neu zu errichtenden Gebäuden ein künstliches Fledermaus-Quartier (Nistkasten oder Niststein) anzubringen.

Die Baufeldräumung und die damit verbundene Rodung von Gehölzen sind zum Schutz von eventuell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

9. Kampfmittel

Die Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Schutz des Mutterbodens

Im Vorhabengebiet ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie im wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11. Dachbegrünung

Die Dachflächen der Garagen und/oder Carports können dauerhaft extensiv mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen begrünt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12. Vorbeugender Brandschutz

Öffnungen in Fenstern, die als zweiter Rettungsweg dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu Verkehrsflächen hin bemerkbar machen können.

Die Fenster müssen dem §40 (4) BauO NRW entsprechen.

13. Bergbau

Sollten etwa 10 m südöstlich des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW befindlichen Unterlagen einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem Sachverständigen durchgeführt werden.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung (Blatt 1) "Horbeckstraße - G11 (v)"

Gemarkung: Menden

Flur: 2

Maßstab: 1 : 250

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem teilschen 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 Baupläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 96)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1009)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)

Stand Oktober 2011

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
WR Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲ nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl
0.6 Geschossflächenzahl

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

FD Flachdach

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga/Ca/St
KD 105.2
OK

Sonstige Signaturen

vorhandene Flurstücksgrenzen
Leitung (unterirdisch)
vorhandene Bäume
empfohlene Aufteilung der Nutzung
x 104.24
Höhepunkt m über Normalhöhennull

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:
Mülheim an der Ruhr, den 02.05.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Prof. Dr. Ingrid Hübner
Bürgermeister
Prof. Dr. Ingrid Hübner

Ansatec GmbH
Essener Str. 2-24
45047 Oberhausen

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag der:
MAM Bau UG
Richtstraße 11
45479 Mülheim an der Ruhr
und
Ansatec GmbH
Essener Str. 2-24
45047 Oberhausen

Die Übermittlung der Bestandsdaten mit den Liegenschaftskarten und die richtige Darstellung der örtlichen Zustände sowie die endgültige geometrische Festlegung und Legierung der neuen Planung werden bescheinigt.
Essen, den 02.05.2012
Friedrich Hübner
Cito, bew.
Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Hübner
Cito, bew.
Vermessungsingenieur
Hübner
Cito, bew.
Vermessungsingenieur

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 22.11.2011 die Aufstellung und die Auslegung des Entwurfs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben in der Zeit vom 02.01.2012 bis einschließlich 02.02.2012 öffentlich ausgestellt.
Nach Beendigung der Auslegung wurde dieser Entwurf geringfügig durch die Hinweise 12 und 13 ergänzt.

Mülheim an der Ruhr, den 07.05.2012
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
LA
Schulte Tockhaus
Schulte Tockhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) und mit der Bekanntmachungssatzung vom 14.05.2012 zum Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 14.05.2012
Mülheim an der Ruhr, den 03.05.2012
Im Auftrage des Rates der Stadt
Jäger
Oberbürgermeisterin

Der Satzungsausschuss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungssatzung vom 14.05.2012 zum Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 14.05.2012
Mülheim an der Ruhr, den 04.06.2012
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
LA
Schulte Tockhaus
Schulte Tockhaus