

Rechtlicher Hinweis:

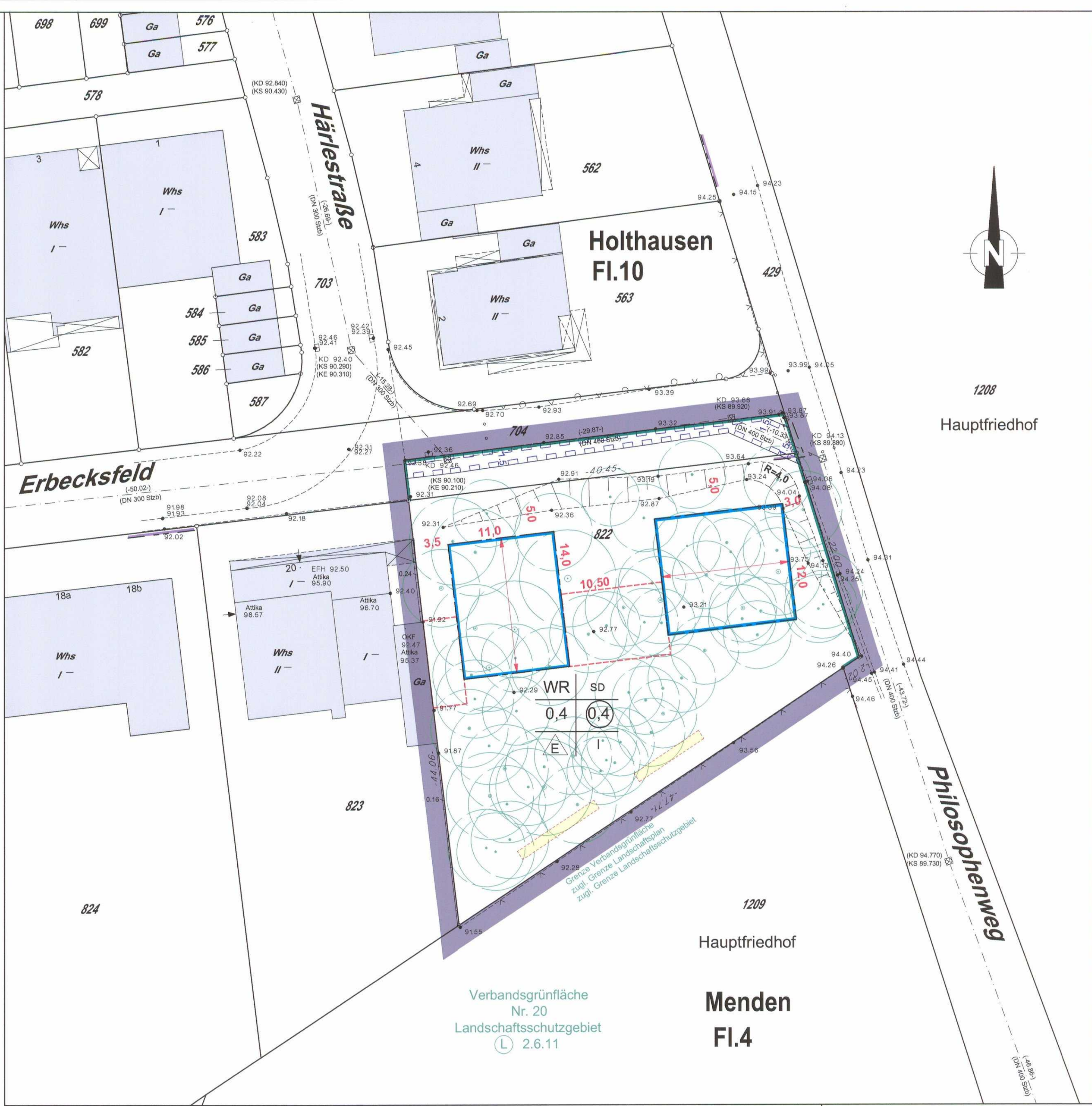
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschosflächenzahl

I als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

SD Satteldach

Baugrenzen

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

Firstrichtung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole"

Schutzstreifen Abwasserkanal

Sonstige Signaturen

Gemarkungsgrenze

vorhandene Flurstücksgrenzen

Kartierungsnachweis für Grenzpunkte

Gebäude vorhanden

Whs, Ga Gebäudenutzung vorhanden

I Geschoszahl vorhanden

Flachdach

Hauseingang

Abwasserkanal

vorhandene Bäume

Geländehöhe

Böschung

Mauer mit Angabe der Stärke

Hecke

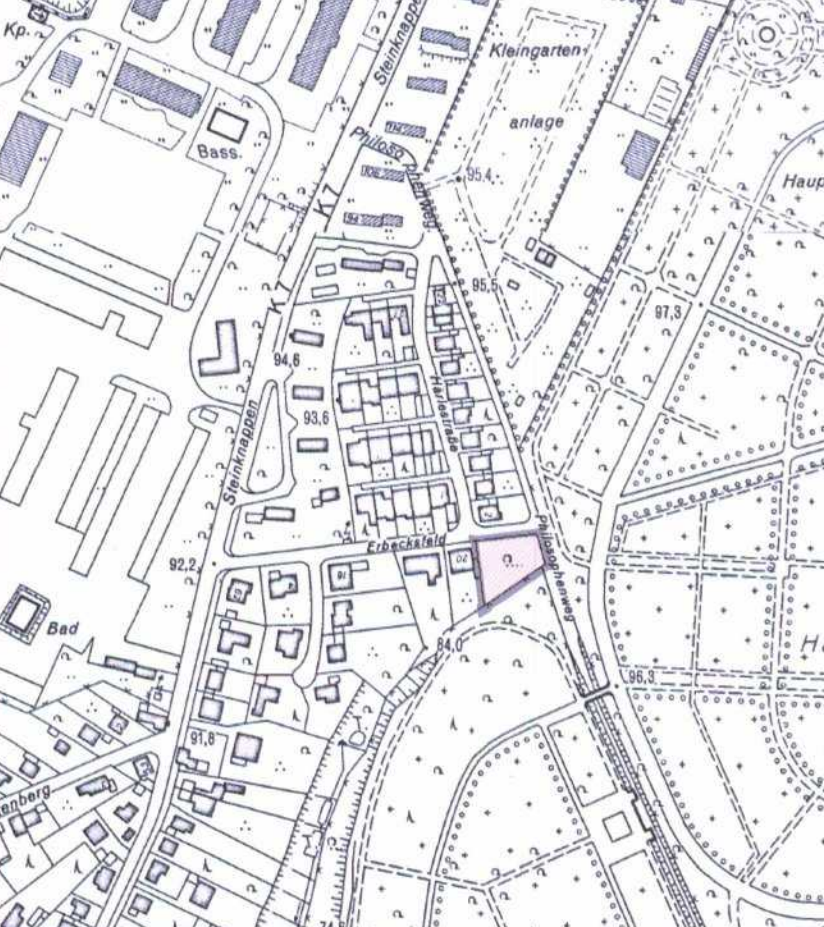
Straßsenkasten

Kanalhöhen

Einlauf, Sohle

topographische Linie

Orientierung 1:5000 (DGK5)



I. Textliche Festsetzungen

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

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis 1,50 m und durch Erker bis 0,7 m zulässig.

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

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den 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 Müllentorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme u. Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2. BauNVO

4. Leitungsrechte

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt im Grundbuch zu belasten:

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

LR: Leitungseigentum zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

4.2 Innerhalb dieser mit Rechten belasteten Flächen dürfen zum Schutz der vorhandenen Abwasseranlage keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden.

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

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

In Ergänzung zu den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unvermeidbar sind, entsprechend des LBP und in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen, folgende Maßnahmen festgesetzt:

5.1 Innerhalb des Vorhabengebietes ist je Grundstück ein Baum der Art Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche oder Eberesche zweiter Ordnung, mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm bzw. einer Höhe von 300 cm bis 350 cm zu pflanzen.

5.2 Die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterungen mit ca. 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine verwendet werden.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.6 BauO NRW

6. Gestaltung

6.1 Die geplanten Gebäude sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen. Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden sind sie aufeinander abzustimmen. Hauptmaterial der Fassade wird ein weißer bzw. heller Klinker. Die Dachflächen werden mit einem schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachziegel eingedeckt.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.6 BauO NRW

6.2 Garagen müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

6.3 Dachgauben, Giebel und Dacherschneitten sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite nur bis 1/5 der Traufhöhe.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des Vorhabengebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über Rigolen zu versickern.

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des 4-Km Kreises des Bauschutzbereiches des Flughafens Essen/Mülheim. Bauvorhaben, die die nach dem Luftverkehrsgesetz festgesetzte Höhe von 149,00 m über NN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Krane, u.a.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

1. Altlasten

Das Vorhabengebiet wurde im Zeitraum von 1903 - 1921 teilweise als Exerzier- und Truppenübungsplatz genutzt und ist im Altstandortregister unter der Nr. 11737 erfasst. Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht wurden im Rahmen der Untersuchungen für ein Hydrogeologisches Gutachten nicht festgestellt. Vorzugsig sind Bodeneingriffe und Erdarbeiten von einem Sachverständigen im Sinne des §17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalarbeiten- und Erschließungsaufträgen, sowie 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 Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16 DSchG NW

3. 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. 120 mm Durchmesser) 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.

4. 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. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18200 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

5. Grenzabstände für Pflanzen

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

6. Abfallentsorgung

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.

7. Bodenaushub

Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Baumaßnahme der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 19915.

8. Schallimmissionen

Nach den Schallimmissionsberechnungen der Lärminderungsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt der durch Fluglärm verursachte Schallpegel tagsüber bei mindestens 50dB(A). Bei auf dem Hauptfriedhof durchgeführten Messungen konnten diese Werte zwar nicht bestätigt werden, aber eine zeitweise mögliche Belastung durch Fluglärm ist nicht auszuschließen.

9. Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf in jedem Einzelfall eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erbecksfeld - H 16(v)"

Planzeichnung (Blatt 1a)

Die Urkunde besteht aus Blatt 1 und Blatt 1a

Maßstab: 1:250

2 4 6 8 10 m

Gemarkung: **Menden**

Flur : **4**

Flurstück : **822**

Holthausen

10

704 (teilweise)

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S.615).

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin

Planungssamt

I.A.

Die Oberbürgermeisterin

I.V.

(Beigeordnete)

Architekturbüro

Hütténés GmbH

Architekten

Ruhr-Reeder Haus

Reichspräsidentenstraße 21-25

45470 Mülheim an der Ruhr

Tele: (0208) 98009-0 Fax: (0208) 98009-99

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin

Planungssamt

I.A.

Jakob Haferkamp GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Katrin Haferkamp

Zeppelinstraße 12

45470 Mülheim an der Ruhr

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

Dr.-Ing. Otmor Schuster

Örtlicher Beauftragter

45468 Mülheim an der Ruhr

Löhberg 78 - am Rathausmarkt

Telefon (0208) 45000-21 Telefax -32

email: ot.schuster@schuster-gehobus.de

http://www.geobus.de

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin

Planungssamt

I.A.

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin

Planungssamt

I.A.

Der Rat der Stadt hat am die Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Erheurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben mit dem im Verfahrensgebiet aufzuhebenden Festsetzungen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin

Planungssamt

I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.11.2007 die Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.12.2007 am Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 14.12.2007 zur Kenntnis bekannt gemacht worden als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin

Planungssamt

I.A.