

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

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

Die in einem Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Oberkante der höchsten Brüstung des Neubaus ist nicht höher als die Traufkante des historischen „Haus Senfkorn“ zu errichten.

Die Oberkante der Attika des Neubaus ist nicht höher als die Firsthöhe des „Haus Senfkorn“ zu errichten.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen unzulässig.

4. Gestaltung

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

4.1 Der neu zu errichtende Baukörper (einschließlich Verbindungsbau) ist mit einem Flachdach auszubilden.

4.2 Der neu zu errichtende Baukörper ist in seiner Fassadengestaltung und Farbgebung an das denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ anzupassen. Die Gestaltung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

4.3 Die zu den Laubengängen gehörenden Geländer sind als Stahlgeländer mit Stützen auszubilden.

4.4 Auf dem denkmalgeschützten „Haus Senfkorn“ sind Solaranlagen nicht zulässig. Auf dem neu zu errichtenden Baukörper sind Solaranlagen nur als Flachkollektoren mit einer Neigung von $\leq 45^\circ$ zulässig.

5. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a-c BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

5.1 Kompensationsmaßnahme im Vorhabengebiet
Der Eingriff ist durch drei Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr im Vorhabengebiet anteilig auszugleichen.

5.2 Externe Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Vorhabengebiet werden der Ausgleichsfläche und den Maßnahmen der natürlichen Wiederbewaldung einer ehemaligen Ackerfläche am Halbach auf 368 m² der städtischen Fläche in der Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103 (siehe Übersichtsplan 1 der Anlage) außerhalb des Vorhabengebietes zugeordnet.

Zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung im Vorhabengebiet ist die Anpflanzung von drei weiteren Bäumen erforderlich. Diese sollen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Wiescher Weg 66/68 in der Gemarkung Heißen, Flur 3, Flurstück 915 (siehe Übersichtsplan 2 der Anlage) in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erfolgen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

5.3 Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Artenschutz

Die Rodung der Bäume darf nur außerhalb der Rodung von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Bäume mit entsprechenden Habitatstrukturen wie Spalten, Vertiefungen und Kleinhöhlen sind vor der Rodung eingehend auf Hinweise für das Vorhandensein von Fledermäusen zu inspizieren. Sofern sich Hinweise ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen, wie etwa die Bergung der Tiere/Brutstätte, veranlasst.

Belaubte Bäume, Nadelbäume und Bäume mit starkem Efeu-Bewuchs, bei denen ein Vorhandensein von genutzten Nistplätzen schwierig feststellbar ist, sind in geeigneter Weise zu roden. Sofern sich Hinweise ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen, wie etwa die Bergung der Tiere/Brutstätte, veranlasst.

Sofern Arbeiten im Dachbereich des vorhandenen Gebäudes durchgeführt werden, sind mögliche Quartiere, insbesondere der Fledermausarten, zu beobachten. Sofern sich Hinweise auf das Vorhandensein von Tieren ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, die weiterführende Maßnahmen, wie etwa der Bergung der Tiere, veranlasst.

Versickerung

Das auf den Dachflächen des neuen Baukörpers anfallende Regenwasser ist im Vorhabengebiet in einer Rigole zu versickern.

Die Stellplatzflächen und Fahrflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster und versickerungsgeeignetem Unterbau zu versehen. Zusätzliches Niederschlagswasser ist in Mulden zu versickern.

Auf das im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche wasserrechtliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

II Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12-18a LuftVG)

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Plangebiet liegt ca. 4 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die Höhe von 149,00 m über NN (gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe) überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Denkmalpflege

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 und 3 DSchG NW sowie § 9 Abs. 1a und 1b DSchG NW)

Das Gebäude Klosterstraße 60 (Haus Senfkorn) ist als Baudenkmal (Nr. 390) in die Denkmalschutzliste der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.

Hinsichtlich geplanter Modernisierungen und Änderungen am und im Denkmal sind gemäß § 9 Abs. 1a und 1b DSchG NW im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens Detailabstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

III Hinweise

Meldepflicht von Bodendenkmälern

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 und 16 DSchG NW)

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von weiteren Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Aufgrund der Funde im Rahmen der erfolgten Sondage und Detailuntersuchung können weitere Bodenfunde 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 Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ.

Mit den Bauarbeiten kann deshalb aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Das Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf ist zu beachten.

Vorbeugender Brandschutz

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

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

Geräuschbelastungen durch Fluglärm

Das Vorhabengebiet ist durch Fluglärm des Flughafens Düsseldorf vorbelastet. Die Vorbelastung resultiert aus Abflugbewegungen von den nach Norden führenden Routen MODRU, RKN, MEVEI. Durch sie ist das Vorhabengebiet im Mittel zu etwa 20-30% des Jahres belastet. Zwar verlaufen diese Routen auf der östlichen Ruhrseite, doch in der flugbetrieblichen Praxis besteht für die Fluglotsen der deutschen Flugsicherung die Möglichkeit durch sog. Einzelfreigabe die Maschinen frühzeitig von den Abflugstrecken nach Norden herunterzunehmen und direkt Richtung Westen zu leiten. Dies wirkt sich insbesondere in den verkehrsstarken Zeiten aus. Das zu den Auswirkungen der Routenänderungen des Flughafens Düsseldorf International auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GLF 2006) weist für das Plangebiet auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelt eine Lärmbelastung L_{den} (Tag/Abend/Nacht Pegel) gemäß EU Umgebungslärm-Richtlinie von etwa ≤ 35 dB(A) aus.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ein zeitweises Belastungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist.

Baumschutz

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

Im Wurzelbereich der Bäume sind Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Stoffen grundsätzlich zu vermeiden. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Baumaßnahmen im Bereich des Wurzelraumes nur einseitig zum Stamm beschränkt und in einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Stamm auszuführen.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS - LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Oberboden ist getrennt und sachgerecht zur weiteren Verwendung zu lagern.

Erdmassenbewegungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

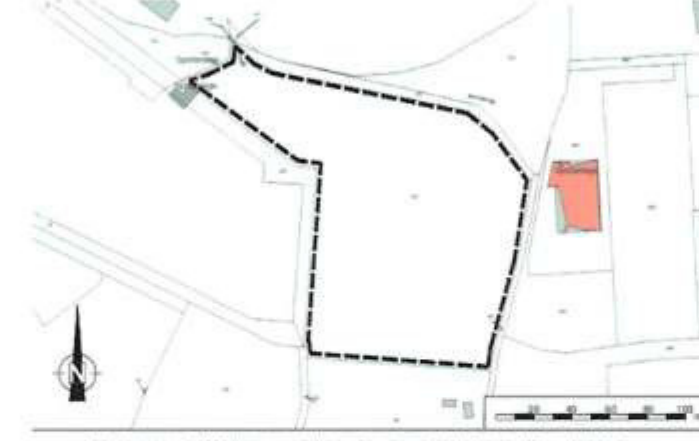
Die temporäre Inanspruchnahme unversiegelter Flächen während der Bauphase ist möglichst zu vermeiden. Temporär in Anspruch genommene Arbeits- und Lagerflächen sind unverzüglich wieder herzustellen.

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 18915, 18917 und 18300 hingewiesen.

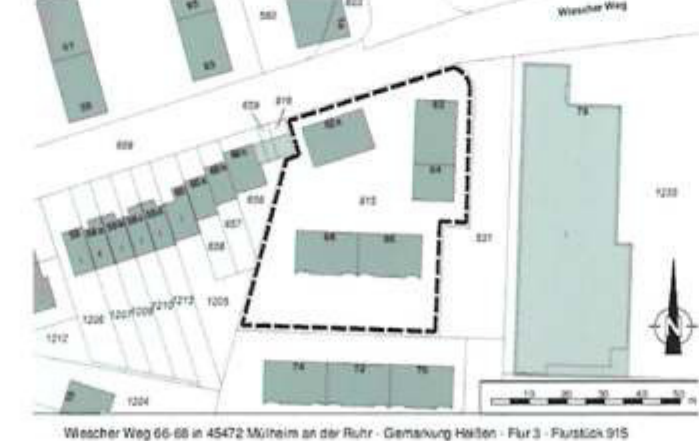
Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

Flächen des externen Ausgleichs

Übersichtsplan 1



Übersichtsplan 2



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0,4

0,8

II

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche für Nebenanlagen

Stellplätze

Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole" (empfohlener Standort)

Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Mulde" (empfohlener Standort)

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze

Gebäudeumrisslinie

vorgesehener Gebäudeabbruch

Nutzungsgrenze, Bordkante

Grenzpunkt

Latene

Straßsenkassen

Kanaldeckel

Schieber

W = Wasser G = Gas

Hauseingang vorhanden

Mauer mit Angabe der Stärke

Zaun

Gebäudenutzung vorhanden

Geschosszahl

Flachdach

Dach von 29° - 45° Neigung

Geländehöhe (aufgemessen im August 2012)

70.33

0,24

Whs

II

70.33

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

Mülheim an der Ruhr, den 10.11.2014

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I.A.

(Amtsleiter)

(Beigeordneter)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:

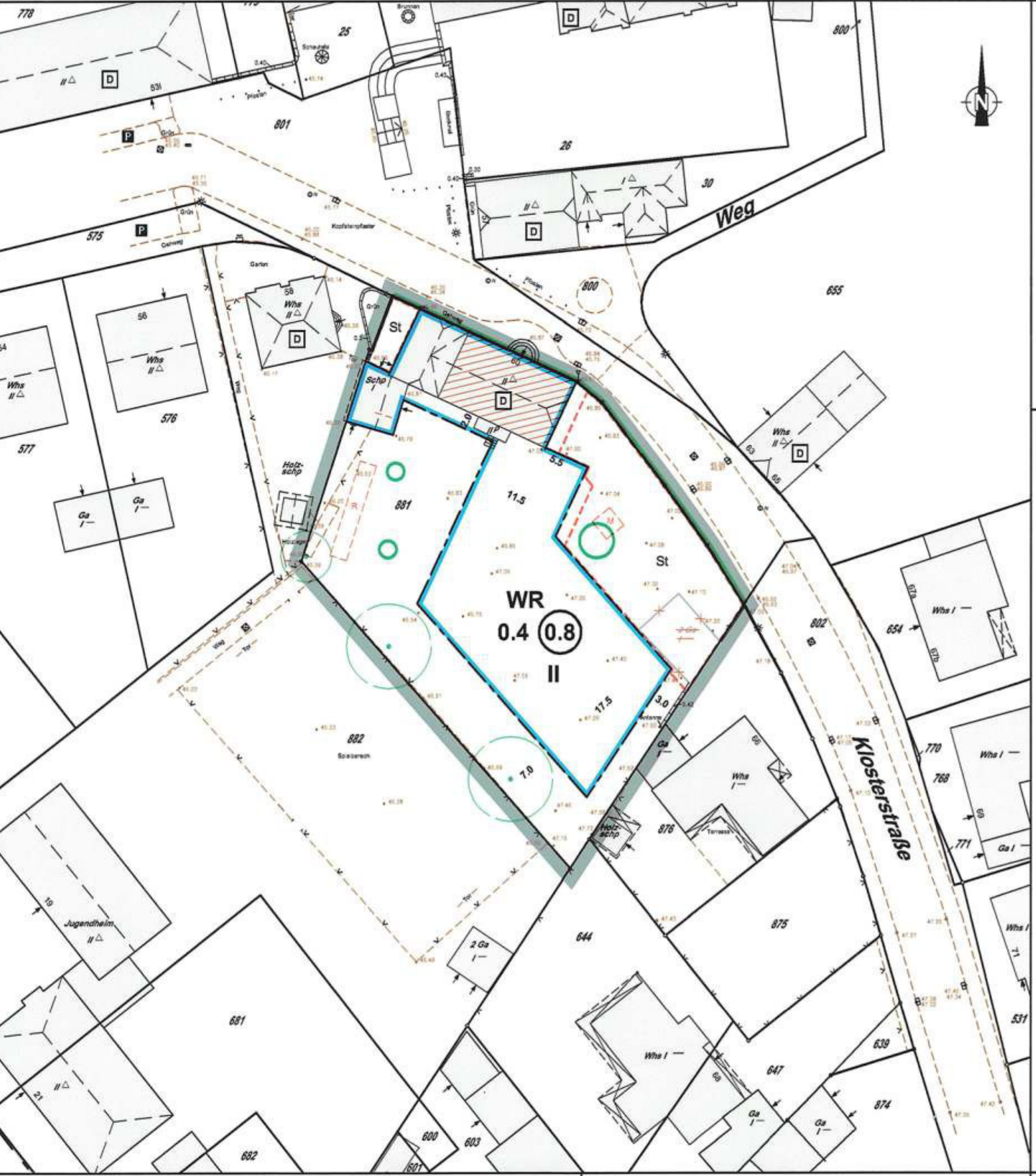
Mülheim an der Ruhr, den 21.10.2014

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I.A.

(Schulte Tockhaus)



Der Planungsausschuss der Stadt hat am 19.11.2014 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 11.11.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) hat in der Zeit vom 29.10.2014 bis einschließlich 29.11.2014 öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den 26.11.2014

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I.A.

(Schulte Tockhaus)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.05.2015 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 21.11.2015

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

I.A.

(Schulte Tockhaus)

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 29.11.2015 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 29.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 29.05.2015

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I.A.

(Schulte Tockhaus)

(Schulte Tockhaus)

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr



- Flurstücksgrenze
- Gebäudeumföhrlinie
- Nutzungsgrenze, Bföhrkante
- Grenzpunkt
- Latene
- Straßeneinmündung
- Kanaldeckel
- Schieber
- W = Wasser G = Gas
- vorhandener Baum
(nach Pflichtenheft)
- anzupflanzender Baum
(empfohlener Standort)
- Hauseingang vorhanden
- Hauseingang geplant
- Mauer mit Angabe der Stärke
- Zaun

D	Baudenkmal
	Zuwegung / Zufahrt / Stützplätze
	private Günstliche
	Bauliche Anlage vorhanden
	Bauliche Anlage geplant
	Gebäudenutzung vorhanden
	Gebäudenutzung geplant
	Geschosszahl
	Geschosszahl geplant
	Flachdach
	Dach von 29 ° - 45 ° Neigung
	Verankerungsflechte für Niederschlagswasser "Rigole" (empfohlener Standort)
	Verankerungsflechte für Niederschlagswasser "Mulde" (empfohlener Standort)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht besteht aus diesem Blatt und der Planzeichnung (Blatt 1).



Gartenansicht



Straßenansicht



Friedrich-Ebert-Str. 2
45468 Mülheim an der R.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung (Blatt 1) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schrittführer

Altman

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Dipl.-Ing. Hanns-F. Schuster
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 45468 Mülheim an der Ruhr
HAUS DER GEOINFORMATION
 Löhberg 78 - am Rathausmarkt
 Telefon: (0208) 45000-0 Telefax: -32
 email: dr.schuster@geohaus.de
 Portal: <http://www.geohaus-online.de>
<http://www.geohaus.de>

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung (Blatt 1) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 29.05.2015 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 29.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 29.05.2014 Stadt

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

LA
Schulte Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

