

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.

Flur 46

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Anschlussbebauungsplan - K 17 -

Anschlussbebauungsplan - I 5a -

Flur 41

Flur 45

Flur 50

Anschlussbebauungsplan - I 16 -

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan

"Kölner Straße/Fahrkamp - I 16 / I"

Zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen
Bebauungsplanes "Kölner Straße/Fahrkamp - I 16"

Gemarkung: Saarn Flur: 45 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt mit textuellen Festsetzungen nebst Begründung.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.05.2013 (BGBl. I S. 1546)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509)

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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW.2015 S. 496)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28.06.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307)

Stand: 07.2015

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsfächchen

Straßenverkehrsfächchen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche

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

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text)

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

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lämpgebiet nach DIN 4109

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Messungslinie

Höhenpunkt m über NN

Kennzeichnungen

Altlasten gem § 9 Abs. 5 Ziff.3 BauGB (siehe Text)

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden besichtigt.

Mülheim an der Ruhr, den 26.03.2015

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung,
Kataster und Wohnbauförderung

Lebender Vermessungsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 24.08.2015

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 18.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 29.04.2014 bis einschließlich 26.05.2014 öffentlich ausgestellt.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 25.08.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine erneute Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.15 bis einschließlich 22.10.15 erneut öffentlich ausgestellt.

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2015

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2015

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2015

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2015

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2015

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2015

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i. V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 24.7.2016

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführerin

Der Satzungsausschuss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachungssatzung vom 22.03.2016 bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 24.03.2016

Mülheim an der Ruhr, den 24.03.2016

Mülheim an der Ruhr, den 24.03.2016

Mülheim an der Ruhr, den 24.03.2016

Mülheim an der Ruhr, den 24.03.2016

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturenkatalog NRW (Pflichtenheft NRW Version 1.3.1)

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

Stand der Planunterlagen:

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher als untergeordnete Nutzung im Zusammenhang mit einer Anlage für sportliche Zwecke zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.
§ 86 Abs. 1 u. 4 BauO
NRW

2. Einfriedungen

In den GE-Gebieten sind Einfriedungen in Höhe von bis zu 2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
und § 1a BauGB

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

3.1 Private Grünfläche A

Auf der in der Planzeichnung mit der Bezeichnung A festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze flächig zu pflanzen. Pro 100 m² sind 50 Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für die Anpflanzung ist aus folgenden heimischen Arten aus der Pflanzliste A zu wählen:

- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Harttriefel)
- Crataegus monogyna und laevigata (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3.2 Private Grünfläche B

Auf der in der Planzeichnung mit der Bezeichnung B festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze flächig zu pflanzen, die Wuchshöhen von ca. 30-50 cm erreichen. Als Pflanzqualität sind Topfballen mit 5-7 Trieben fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Pro Quadratmeter sind, je nach Art und Sorte, rund 6-10 Stück zu setzen.

Für die Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzliste B zu wählen:

- Cotoneaster (Mispelstrauch) Zwerg- und Kleinsträucher in Arten und Sorten, besonders gute Boden-decker wie bspw. Cotoneaster adpressus, C. dammeri „Coral beauty“, C. dammeri „Eichholz“, C. pinnatifidus
- Pachyandra terminalis (Dickmännchen)
- Potentilla fruticosa (Fingerstrauch), bspw. Var. „Abbotswood“
- Vinca major (Grobblättriges Immergrün)
- Vinca minor (Kleinblättriges Immergrün) (Stephandara incisa „Crispa“ (Niedrige Kranzspiere)
- Spirea japonica (Spierstrauch) „Little Princess“, „decumbens“, „Froebelii“
- Rosen: Rosa „Defender“, „nitida“, „rugosa „Repens alba“, „Sommerabend“ uvm.
- Euonymus fortunei (Spindelstrauch) „Coloratus“, „Emerald n Gold“ oder „Dart's Blanket“
- Erica (Heide) in Arten und Sorten (bspw. Sorten von carnea)

4. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz

Heckenpflanzung im Plangebiet

Spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 310 (Kölner Straße 153) eine mindestens 2 m breite und mindestens 2 m hohe Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind auf einer Länge von rund 70 m (südliche Grenze) und rund 90 m (nördliche Grenze) anzulegen. Zu verwenden sind folgende heimischen Arten:

Sträucher (90%/140 Stück) in der Qualität 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 100-150 cm:

- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Rosa carolina (Hundsrose)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Bäume (10%/16 Stück) in der Qualität verpflanzte Heister mit Ballen, Wuchshöhe 150-200 cm:

- Feldahorn (Acer campestre) 8 Stück
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 8 Stück

5. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

5.1 Artenschutz

- Die Fällung von Bäumen im Plangebiet darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) in frostfreien Perioden durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist die Begleitung der Fällarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich, der die betroffenen Bäume unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel untersucht und bei Bedarf das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmt. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Nachfrage nachzuweisen.

- Vor Fällung der Bäume auf dem Flurstück 310 sind zehn als Wochenstuben geeignete Fledermauskästen in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde an Bäumen in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes anzubringen.

- Spätestens ein Jahr nach Errichtung der Neubauten oder Umnutzung der leerstehenden Gebäude auf dem Flurstück 310 sind zehn Fledermaus-Flachkästen fachgerecht an den dortigen Gebäuden anzubringen.

- Die unter 4. genannten Heckenstrukturen und die angrenzenden Wald- und Grünlandstrukturen dürfen vom Plangebiet aus nicht gezielt angestrahlt werden.

- Der Abriss oder die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) in frostfreien Perioden erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist die Begleitung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich, der die betroffenen Bauteile unmittelbar vor den Arbeiten auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel untersucht und bei Bedarf das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmt. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Nachfrage nachzuweisen.

5.2 Beleuchtung

In den Gewerbegebieten ist nur der Einsatz von tier- und artenschutzgerechter Beleuchtung (z.B. Natrium-dampf- oder LED-Beleuchtung) zulässig. Helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil sind nicht zulässig.

Hinweis zu den herangezogenen DIN - Normen:

Die DIN - Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

II. Hinweise

1. Baumschutz

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 sowie der RAS LP-4 während der Bauzeit Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2. Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung

Der eventuelle Verlust von geschützten Bäumen (nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr) kann erst bei den entsprechenden Bauanträgen verzeichnet werden. Die wegen Bebauung zu fällenden Bäume sind dann gesondert nach der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Hinweis:

Alle weitergehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Fahrkamp - I 16“ sind durch diese Änderungen nicht berührt.