

Rechtlicher Hinweis:

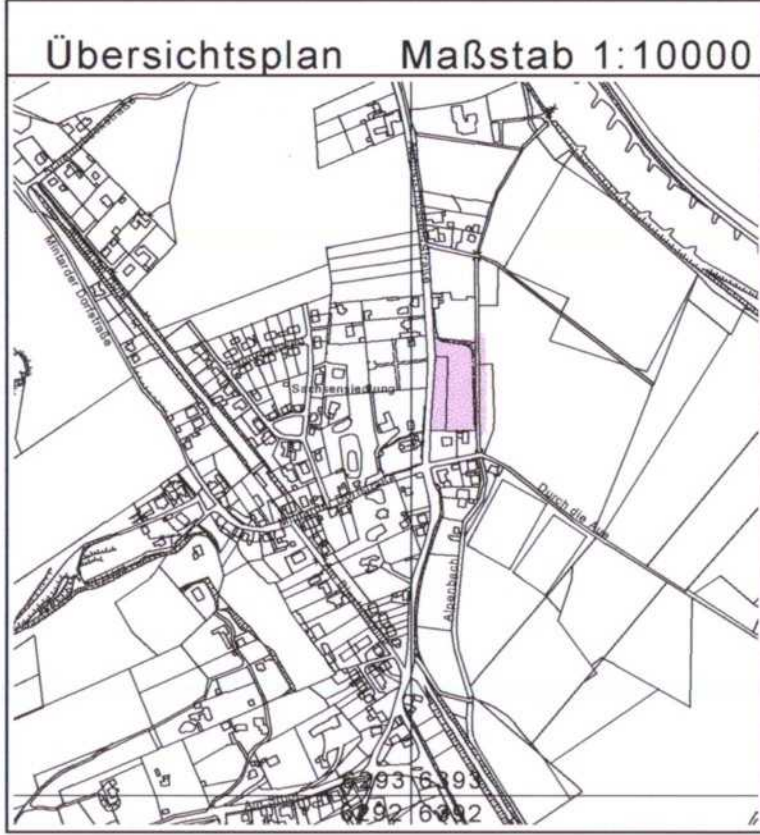
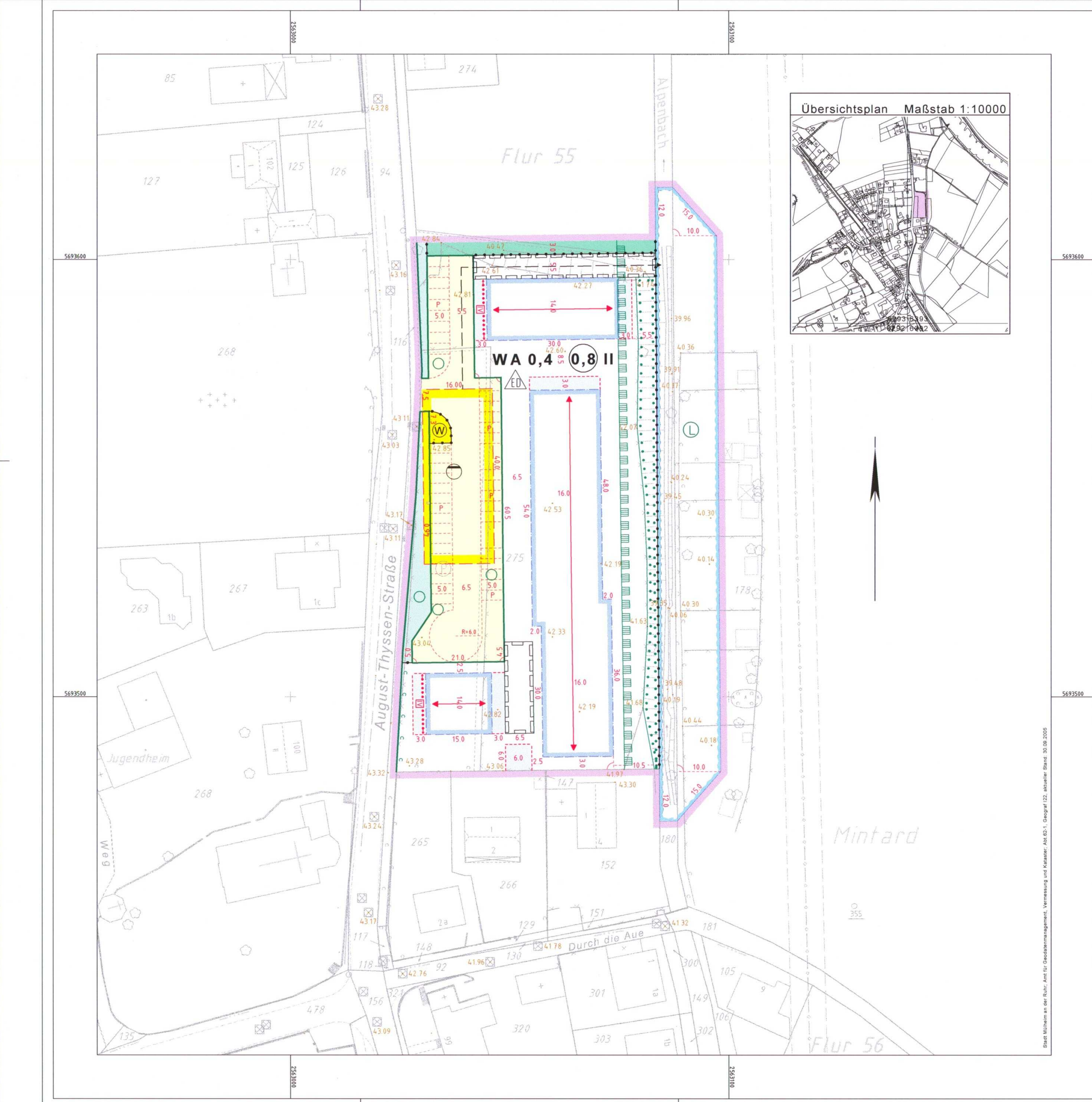
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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
WA Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
Wertstoffsammelstelle
Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

Grünflächen

- private Grünflächen
öffentliche Grünflächen

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

- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Finstrichtung

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Anpflanzung von Hecken (siehe textl. Festsetzungen)
Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen)
mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Signaturen

- Geschoßzahl vorhandener Gebäude
vorhandene Finstrichtung
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Ferngasleitung m. Schutzstreifen (unterird.)
Ablauf aus Regenrückhaltebecken
empfohlene Aufteilung der Nutzung
empfohlene öffentliche Parkflächen
empfohlener Standort eines Baumes
vorhandene Bäume
Höhepunkt m über NN
Messungslinie

Hinweis:

- Die Katastersituation ist digitalisiert!
Ausnahme: Planungsrelevante Katastergeometrie im Planbereich

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RnErl. des Innenministers vom 20.12.1978; D 2-7120.

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

Stand der Planunterlagen: Juli 2005

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und seine Auslegung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den 10.01.2007 Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Oberbürgermeisterin
IA
S. Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Firsthöhe wird mit 12,5 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsflächen im jeweiligen Hauseingangsbereich. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0,5 m über der fertigen Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich liegen.

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

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

GFL Private Wohnwege

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Heckenpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der Arten

- Corylus avellana – Haselnuss
- Crataegus monogyna oder laevigata – Weißdorn
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Prunus spinosa – Schlehe
- Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

anzulegen.

Heckenpflanzung

Entlang der August-Thyssen-Straße ist eine Heckenpflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen der Arten

- Corylus avellana – Haselnuss
- Crataegus monogyna oder laevigata – Weißdorn
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Prunus spinosa – Schlehe
- Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

anzulegen.

Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche im Bereich der Böschung ist als Gehölzsaum inklusive des alten Baumbestandes zu erhalten.

Neupflanzungen im Übergang zum Gewässerbereich sind nur mit landschaftsgerechten Gehölzen der Arten

- Salix spec./Baum- und Straucharten – Weidenarten
- Fraxinus excelsior – Eschen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Alnus glutinosa – Roterle

möglich.

Bodenauffüllungen sind hier nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum

Innerhalb des öffentlichen Raumes sind mind. 4 mittel- oder großkronige Laubbäume von mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen.

Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefergründig zu lockern.

Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

Minderung der Versiegelung

Hauszugänge und Stellplatzflächen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muss so hoch sein, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen bis zu 7,5 m² Grundfläche zulässig.

§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gerausmissionen), verursacht durch die westlich angrenzende August-Thyssen-Straße, sind in dem mit IV gekennzeichneten Bereich die Außenwände der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 auszuführen. Für die nicht gekennzeichneten Bereiche sind die Außenwände der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 auszuführen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Gestaltung der Gebäude, Garagen/Carports, Dächer, Dachgauben, Dachaufbauten, Dachanschnitte, Dach-eindeckung

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 45° auszuführen. Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dachanschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begründete Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden. Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleicher Neigung, gleichem Material und Farbe auszubilden. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

§ 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind geputzte Flächen oder Verblend-/werksteinmauern zulässig. Für Sockelbereiche ist die Verwendung folgender Materialien auch zulässig: Putzfläche in dunkler Farbe, Ziegelsteinmauerwerk, Sichtbeton.

Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sie sind in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen oder als Mauern zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung ist die südwestliche Bebauung. Hier sind Grundstückseinfriedungen als Hecke entlang der August-Thyssen-Straße und der Flurstücke 265, 266 bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Für die luftrechtlichen Belange ist in diesem Gebiet der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf maßgebend. Der geplante Standort liegt unterhalb des An- und Abflugsektors 23L, ca. 13.500 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 136,0 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftbehörde einzuholen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12-17 LuftVG

III. Hinweise

1. 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 im Schneckenbohrverfahren (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. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

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

§§ 15 und 16 DSchG NW

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des 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-Baumpfleger, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

4. Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der etwaigen Begrünung der Flachdächer von Garagen oder Carports wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

5. Grenzabstände für Pflanzen

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

6. Abfallentsorgungssatzung

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

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist aufgefüllt. Die Auffüllungen sind überwiegend locker bzw. sehr locker gelagert. Es liegt keine Gefährdung des Menschen durch den Direktkontakt mit dem Boden vor.

8. Hinweis auf Einleitung

Das von Dach- und Oberflächen der geplanten Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über die Abflaufleitung des Regenrückhaltebeckens in den Alpenbach eingeleitet werden.

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan

"August-Thyssen-Straße / Alpenbach - I 22"

Gemarkung: Saarn Flur: 55 Maßstab: 1:500

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung: (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)
Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 27.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Stand: August 2005

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 19. Okt. 2005

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
IA
S. Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 2. Okt. 2005

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA
S. Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 18. Okt. 2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 2. Okt. 2005

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA
S. Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 29.09.2005 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.2006

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben mit dem hierdurch aufzubewahrenden Bebauungsplan in der Zeit vom 24.10.2005 bis einschließlich 23.11.2005 öffentlich ausgestellt.

Mülheim an der Ruhr, den 24.11.2005

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA
S. Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 10.01.2007

Im Auftrage des Rates der Stadt

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RnErl. des Innenministers vom 20.12.1978; D 2-7120.

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

Stand der Planunterlagen: Juli 2005

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich des Umweltberichtes sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 15.12.2006 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 29.12.2006 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA
S. Tockhaus
(Schulte Tockhaus)