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. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

Ergänzend gelten folgende Vorgaben:
Zulässig sind entsprechend § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) nur folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Die weiteren nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Oberkante baulicher Anlagen (OK) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagenaufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u.ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.2. In der mit ABCD festgesetzten überbaubaren Fläche muss die Oberkante der Brüstung der Dachterrasse des höchstgelegenen Geschosses eine Höhe von 59,7 m über NHN besitzen.

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Tiefgarage und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.

Oberirdische Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind unzulässig.

3.2 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Gärten und Außenbereiche mit Ausnahme von Einfriedigungen und Kinderspielgeräten unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GR: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs- und Schienenlärm)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume im Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß (R'w,ges.in dB	L_a – 25	L_a – 30	L_a – 35

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind der Darstellung in den Abbildungen 5.2.2 bis 5.2.7 für jedes Geschoss zu entnehmen.

Die Bezeichnung der Geschossebenen für die Gebäude am Dickswall und Muhrenkamp ist der Abbildung 5.2.1 zu entnehmen:

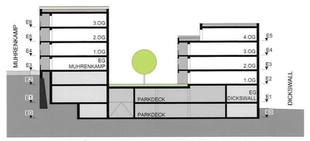

Abb. 5.2.1: Übersicht der Geschossebenen am Dickswall und am Muhrenkamp

Abb. 5.2.2: Ebene E 1

Abb. 5.2.3: Ebene E 2

Abb. 5.2.4: Ebene E 3

Abb. 5.2.5: Ebene E 4

Abb. 5.2.6: Ebene E 5

Abb. 5.2.7: Ebene E 6

Hinweis:
Die farblichen Darstellungen entsprechen den Lärmpegelbereichen LPB 1 – V gem. DIN 4109

5.2 An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenbereichspegel $\geq$ 60 dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu diesen Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Bei der Grundrissgestaltung des Baukörpers am Dickswall ist sicherzustellen, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume aufweist, die zum Innenbereich/nach Süden orientiert sind.

5.4 Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel La $\geq$ 66 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen (z. B. abschirmende Wände, Winkelgärten, verglaste Loggien Vorsatzfassaden aus Glas, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen), so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel Lr von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS19 eingehalten wird. Der maßgebende Immissionsort ist bei:

- Balkonen und Loggien u. ä. deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschoßdecke der betreffenden Wohnung,
- Terrassen und unbebauten Außenwohnbereichen jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe.

Zum Außenwohnbereich einer Wohnung auf einem Grundstück gehören Balkone, Dachgärten und Loggien, die mit der baulichen Anlage verbunden sind, Terrassen, Grillplätze und Gärten sowie ähnliche Außenanlagen, die der Wohnnutzung im Freien dienen. Nicht zum Außenwohnbereich gehören Balkone und Vorgärten, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt geeignet sind, sowie reine Nutzgärten und sonstige Flächen, die anderen Zwecken als der Wohnnutzung im Freien dienen oder deren Nutzung für das Wohnen im Freien nicht zulässig ist.

Am Baukörper am Dickswall sind Außenwohnbereiche, die nicht zum Innenbereich/nach Süden hin orientiert sind, generell unzulässig.

5.5 Zur Lärmminderung ist die Einhausung der Tiefgaragenrampe absorbierend auszukleiden.

5.6 Ausnahmen
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z. B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Begrünung und Minimierungsmaßnahmen

Anpflanzungsmaßnahme
Im Vorhabengebiet sind 8 Bäume als zweimal verschulter Hochstamm oder Alleebaum, Stammumfang 20 cm (Mindestqualität), anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ertfall zu ersetzen. Für die Pflanzung sind mindestens mittelkronige Laubbäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (www.galk.de, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. – GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume) mindestens als „geeignet" eingestuft sind. Die Pflanzorte mit mindestens 6 m² umfassenden, offenen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen (Baumscheiben) anzulegen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Eine Ansaat oder weitere Bepflanzung der Baumscheiben ist zulässig. Die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation und die ZTV-Baumpflege (FLL) sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung
Die Flachdächer von Gebäuden sind mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Von einer Begrünung darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenbereichen sind mit Ausnahme von Wegen und Spielflächen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen. Im Pflanzbereich der 8 neuen Bäume ist eine Substratstärke von mindestens 100 cm zu gewährleisten.
Von einer Begrünung der Tiefgarage darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

Fassadenbegrünung
An der Nordfassade der Neubauten am Muhrenkamp ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 7 m eine Fassadenbegrünung anzupflanzen. Sie ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzschebe pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m² groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5m tief und 1 m² groß auszubilden. Die Fassadenbegrünung ist auf eine Wuchshöhe von mindestens 13 m auszulegen.
Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten.
Bei der Artauswahl ist die Exposition der Fassade zu berücksichtigen. Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten.
Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge von Baustellen sind Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege (FLL), der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren oder Versiegeln der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. Unter diesen Baumschutz fallen auch Kronen- und Wurzelbereiche von außerhalb des Vorhabengebietes stoßenden Bäumen, die im Vorhabengebiet liegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Vorhabengebiet liegenden Traufbereiche von Bäumen sind während der Baustätigkeiten mit einem zusätzlichen Puffer von 1,5 m mit einem Bauzaun abzusäumen und von Belastungen freizuhalten.

Beim Austausch des Bodens innerhalb der im Vorhabengebiet gekennzeichneten Fläche sind alle Arbeiten im Wurzelbereich der Bäume von Hand oder mit einem Bodensauger so auszuführen, dass Verletzungen der Wurzeln weitgehend vermieden werden. Auf ein Verdichten des neu aufgebrachten Bodens ist zu verzichten.

Der neu aufgebrachte Boden ist entsprechend einer Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren nach dem Aufbringen ständig feucht, aber nicht staunass, zu halten.

Nach dem Austausch des Bodens sind die Bäume über einen Zeitraum von drei Jahren weiter zu überwachen und bei Sichtbarwerdung von Schädigungen Gegenmaßnahmen entsprechend der ZTV-Baumpflege (FLL) zu ergreifen.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

8.1 Vor Beginn der Abriss- und Freistellungsarbeiten sind an der Nachbarebauung der Vorhabengebietes 5 Fledermauskästen anzubringen. Standort und Art der Kästen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

An den Fassaden der Neubauten sind 5 Fledermauskästen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Vor Beginn der Abrissarbeiten sind an der Nachbarebauung des Vorhabengebietes 3 Mauerseglerkästen anzubringen. Standort und Art der Kästen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

An den Fassaden der Neubauten sind 3 Mauerseglerkästen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Nicht überbaubare Flächen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Wege und der Spielflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen als flächenhafte Gestaltungselement sind unzulässig.

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen, zulässig. Standortgerechte Heckengehölze sind Hainbuche, Buche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Forsythie, Liguster. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

III. Kennzeichnung

Altlasten- und Bodenbelastungen § 9 Abs. 5 BauGB § 17 LBodSchG

Im Vorhabengebiet befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist ein Bodenaushub bis in eine Tiefe von 0,3 m, ausgehend von der heutigen natürlichen Geländehöhe, durchzuführen und im Anschluss neuer Boden aufzubringen.

Durch den oben beschriebenen Austausch des belasteten Bodens ist ein Zustand herzustellen, bei dem die Schadstoffgehalte in den oberen 60 cm im geplanten begrünten Innenhof die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngärten unterschreiten.

Der neu eingebrachte Boden muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Alle Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Sicherung der Bodenqualität sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter") zu begleiten und zu dokumentieren.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhabengebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flugplatzes Essen/Mülheim. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG

V. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugverkehrsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelästigungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2. Artenschutz
Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sowie zum allgemeinen Artenschutz sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

<u>Fällt- und Rodungsmaßnahmen:</u>
- Fällt- und Rodungsmaßnahmen von Gebüschen und Bäumen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis vor dem 1.3. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) zulässig.
- Vor Durchführung der Maßnahmen sind Gehölze von qualifiziertem Fachpersonal auf vorhandene Habitate wie z.B. Höhlen und Nischen, zu untersuchen. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Falls Brut- oder Zufluchtsstätten nicht erhalten werden können, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

<u>Abrissmaßnahmen:</u>
- Abrissmaßnahmen sind auf den Monat April und auf die Monate September und Oktober, außerhalb der Winterruhe und Wochenstubenzeit von Fledermäusen zu beschränken.
- Vor Beginn von Abriss-, Freistellungs – und Bauarbeiten sind die Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal auf vorhandene Habitate wie z.B. Nester, Höhlen und Nischen, zu untersuchen. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Falls Brut- oder Zufluchtsstätten aufgefunden, aber nicht erhalten werden können, sind in Abstimmung mit der UNB auf dem Grundstück in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

<u>Ökologische Baubegleitung</u>
- Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Bauarbeiten bis zur Fertigstellung der Hochbauten begleitet und dokumentiert. Der Umfang der Ökologischen Baubegleitung und die Dokumentation sind vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

<u>Beleuchtung</u>
- Zum Schutz nachtaktiver Fledermaus- und Insektenarten wird eine Außenbeleuchtung mit Leuchten in naturverträglicher Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten mit warmweißen Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Die Beleuchtung soll möglichst sparsam und mit Einhalt von Dunkelräumen erfolgen.

3. Baumschutz
Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6, Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 (5) BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die im Vorhabengebiet festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sind auf die Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

4. Kampfmittelbeseitigung
Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der KBD der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind 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, hinzuweisen. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. DIN-Normen
Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im ServiceCenterBauen (SCB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Dickswall / Muhrenkamp - Innenstadt 39 (v)"
Planzeichnung (Blatt 1)

Gemarkung: Mülheim Flur: 30 Maßstab: 1:250
Flurstück: 204, 502, 503

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2).

<u>Rechtsgrundlagen:</u>
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der derzeit gültigen Fassung
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung

Stand: 10.2022

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
g geschlossene Bauweise
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
0.75 Grundflächenzahl
OK max. 56.0 m ü. NHN höchstzul. Höhe Oberkante Gebäude
ABCD Höhenfestsetzung (siehe Text)

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
E+A Ein/Ausfahrtbereich

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

Gestalterische Festsetzungen
FD Flachdach

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
TG Flächen für Tiefgaragen
mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen
GR Gehrecht (siehe Text)
Passage

Kennzeichnungen
Altlasten und Bodenbelastungen (siehe Text)

Sonstige Signaturen
vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
40.4 Höhenpunkt m über NHN
4.8 Messungslinie
vorhandene Bäume
zukünftig entfallend

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

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.

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 11.01.2023
Der Oberbürgermeister
Amt für Digitalisierung, Geodaten und IT
i.A.
Linckes
Ltd. Vermessungsdirektor
Amtsleiter
Stadt Mülheim an der Ruhr

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist erarbeitet worden durch:
Mülheim an der Ruhr, den 12.01.2023
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
I.A.
Amtsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:
JPM Vermietungs- und Handels GmbH
Goethestraße 1
51379 Leverkusen
Mülheim an der Ruhr, den 17.01.2023

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 13.03.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 07.02.2023 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) hat in der Zeit vom 23.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 30.03.2023
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
I.A.
Schulte

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 18.12.2023
Im Auftrage des Rates der Stadt
Oberbürgermeister
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 20.12.2023 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mülheim an der Ruhr, den 18. Jan. 2024
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
I.A.
Schulte
Stadt Mülheim an der Ruhr