

Rechtlicher Hinweis:

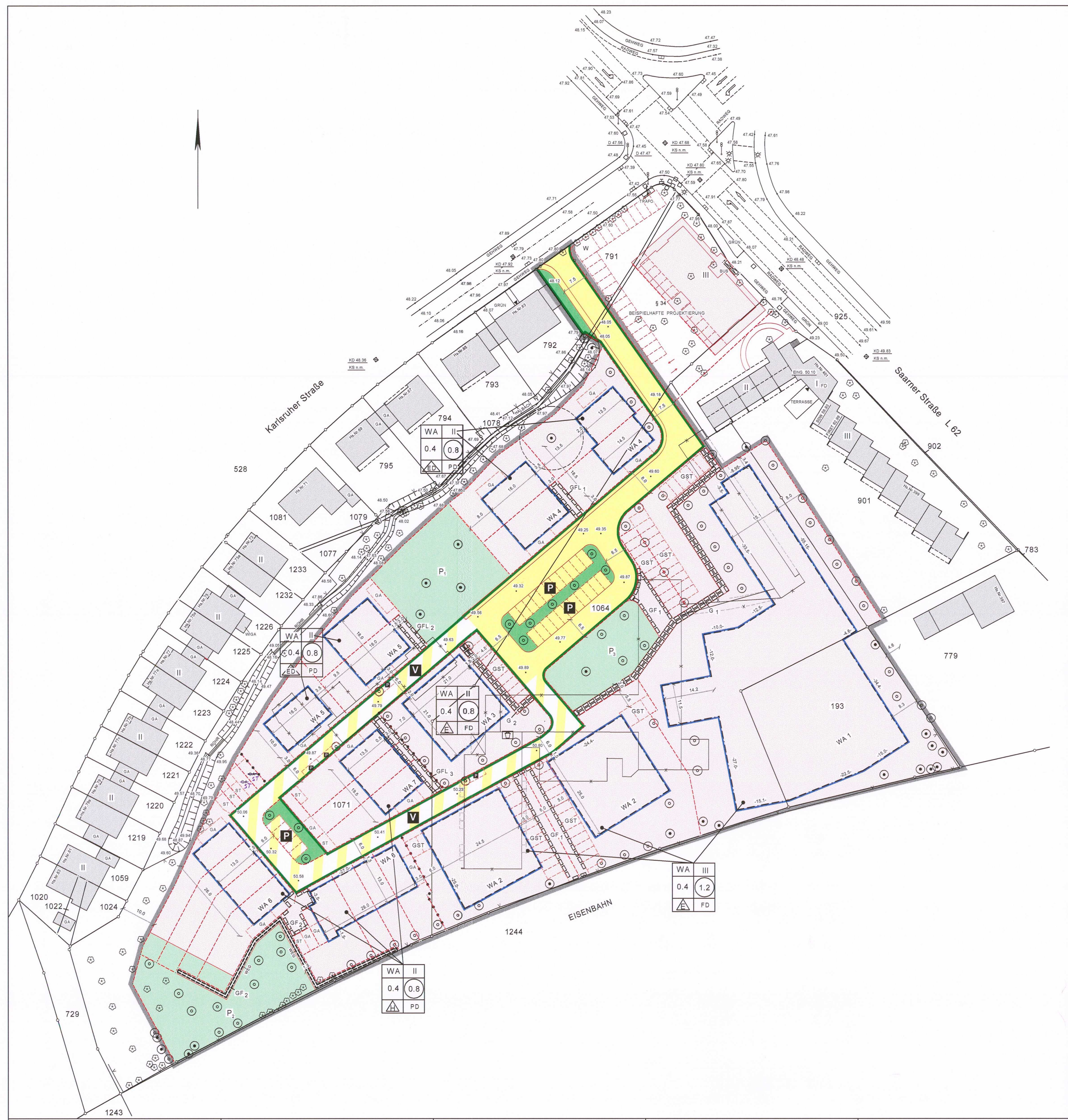
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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.



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch: Mülheim an der Ruhr, den <u>09.09.2007</u> Die Oberbürgermeisterin Planungsamt IA Die Oberbürgermeisterin IA Architekturbüro IA Amtsleiter Beigeordnete Architekt	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung der örtlichen Aufnahme vom August 2005 sowie die eindeutige geometrische Festlegung der neuen Planung werden bescheinigt. Wetter, den <u>20.03.2007</u> O.b.V.I. Dipl.-Ing. Wolfgang Jez	Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am <u>22.03.2007</u> Die Oberbürgermeisterin Planungsamt IA	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben mit dem im Planungsgebiet aufzuhebenden Festsetzungen, in der Zeit vom <u>09.09.2007</u> bis einschließlich <u>09.09.2007</u>, im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom <u>15.10.2007</u> öffentlich ausgesetzt. Mülheim an der Ruhr, den <u>19.09.2007</u> Die Oberbürgermeisterin Planungsamt IA	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) mit Begründung und Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom <u>09.09.2007</u> im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom <u>15.10.2007</u> bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den <u>15.10.2007</u> Die Oberbürgermeisterin Planungsamt IA
Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist: HITZBLECK Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH Duisburg, den <u>20.07.2007</u> Hitzbleck Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH 47058 Duisburg Hedwigstraße 1	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht. Mülheim an der Ruhr, den <u>22.03.2007</u> Die Oberbürgermeisterin Planungsamt IA	Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am <u>19.06.2007</u> Im Auftrag des Planungsausschusses Mülheim an der Ruhr, den <u>19.06.2007</u> Im Auftrag des Rates der Stadt Oberbürgermeisterin Schriftführer	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>20.09.2007</u> die im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und in gleicher Sitzung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 des Gesetzes über die Gemeindeordnung für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom <u>15.10.2007</u> die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den <u>15.10.2007</u> Oberbürgermeisterin Schriftführer	

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den einzelnen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den einzelnen Baufeldern dürfen den jeweiligen Grundstücks- und flächen Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten privaten Stellplatzflächen hinzugerechnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden.

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen

4.1 Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind:

- Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 7,5 m²
- Nebenanlagen, die der Müllentorgung und der Versorgung des Vorhabensgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

4.3 Die innerhalb einzelner Baufelder festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Die über das Geh- und Fahrrecht GF, angeordnete Gemeinschaftsstellplätze wird auch dem Baufeld WA, zugeordnet.

5. Gestaltung und Begrünung

5.1 Die in den Baufeldern WA, bis WA, mit Pultdach festgesetzten obersten Geschosse dürfen gegenüber einzelnen Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt werden.

5.2 Für Gebäude, die ohne Grenzabstand zueinander errichtet werden, sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien auch in Form und Farbe zu verwenden.

5.3 Solaranlagen sind allgemein zulässig.

5.4 Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende, frei wachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

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

In Ergänzung zu den außerhalb des Verfahrensgebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unvermeidbar sind, zusätzlich zu den zeitlichen Festsetzungen folgende Maßnahmen festgeschrieben:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartflächen, der Garagenvorflächen sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich versauerungsfähigem Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuliefern.
- Oberflächenerosionen und Eingriffe innerhalb des geschützten Wurzelraumes zu erhaltender Gehölze sind nur unter Beachtung der Baumschutzsatzung und der ZTV Baumpflege in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.
- Die innerhalb der privaten Grünfläche P, vorhandene Obstbaumwiese ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Flächen für das Straßenbegleitgrün sind mit einer dauerhaften, mindestens bodendeckenden Strauchschicht zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
- Hauptarten sind mindestens an den von außen sichtbaren Grenzen mit Hecken aus einer oder mehreren heimischen Laubholzarten einzufassen.
- Die Garagen- bzw. Carport-Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens sechs Arten und einer Substratstärke von 7 cm auszustatten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Innerhalb des Vorhabengebietes sind 82 Laubbäume mit mind. 20 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu sichern oder in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde alternativ auszugleichen.
- Im Bereich der privaten Grünfläche P, ist außerhalb der vorhandenen Obstbaumwiese eine Rasenfläche mit Gehölzpflanzen aus heimischen Laubholzarten anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen P, und P, sind als Rasenflächen anzulegen und einschließlich der vorhandenen geschützten Laubbäume dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

Textliche Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

2.2 Für folgende Baufelder werden die angegebenen Firsthöhen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB festgesetzt:

- Baufeld WA, 59,3 m über NN
- nordwestliches Baufeld WA, 60,0 m über NN

5.5 Die zum Halbach orientierten Fassaden der Garagen bzw. Carports innerhalb der Baufelder WA, und WA, sind mit einer immergrünen Rank-Bepflanzung zu versehen. Die Begrünung ist fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Sonstige Festsetzungen

Die innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Rechten zur Belastung festgesetzten Flächen werden wie folgt belastet:

- G, Gehrecht für die Allgemeinheit zulasten des WA, und WA,
- G, Gehrecht für die Allgemeinheit zulasten des WA,
- GF, Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Anlagen des WA, sofern eine baurechtliche Zuordnung von Stellplätzen aus der angrenzenden Gemeinschaftsstellplatzfläche zum WA, erfolgt.
- GF, Gehrecht für die jeweiligen Anlagen des WA, sowie beschränktes Fahrrecht zur Andienung und Pflege der angrenzenden Grünflächen.
- GF, Geh- und Fahrrecht für das hinten liegende Doppelhausgrundstück des WA, sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.
- GF, Geh- und Fahrrecht für das hinten liegende Doppelhausgrundstück des WA, sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.
- GF, Gehrecht sowie beschränktes Fahrrecht (Andienung durch Rettungsfahrzeuge sowie im Einzelfall, z.B. für Umzugs- wagen) für die jeweiligen Anlagen des WA, sowie Leitungs- träger.

II Allgemeine Hinweise

1. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Vorhaben- gebietes 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 18202 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz / der Unteren Landschaftsbehörde abzunehmen.

2. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre 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.

4. Kampfmittelräumdienst

Die Luftabwehrkommando war nativ mit den Bauherren darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in der Tiefe im Boden vorhandene sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Notmüllrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5. Abfallentsorgung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i. V. m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW in der jeweiligen gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie Zufahrtmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

6. Niederschlagswasserversickerung

Jede alternative Niederschlagswasserversickerung (z.B. Versickerung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

7. DB-Trasse

Bei Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen ist dauerhaft sicherzustellen, dass weder die Sichtverhältnisse noch der Regellichtraum eingeschränkt werden. Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes durch herabstürzende Bäume oder Äste ist auszuschließen. Der Vegetationsrückchnitt geht zu Lasten des Versachers.

Oberflächenwasser darf der Bahnanlage nicht zugeführt werden. Der unbefugte Zugang der Bahnanlage ist durch dauerhafte Auszäunung sicherzustellen.

8. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung § 1 Abs. 2 Gesetz sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzel- über den Feuerschutz fall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine und die Hileleistung besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür bei Ungenügens der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tre- und Öffentlichen gen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhaben- gebietes beträgt 48 m³/h.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstieg- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

9. Bergbauwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz ver- liehenen Bergwerkfeld „Astaden“. Eigentümern des Bergwerk- feldes ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Deutsche Stein- kohle AG, Shamrocking 1 in 44623 Heme.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungs- fläche kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Marienhof – M 19 (v)"

der Stadt Mülheim an der Ruhr

Maßstab M.: 1:500

Gemarkung : Speldorf
Flur : 25
Flurstücke : 193, 791 (tlw.), 901(tlw.), 1064, 1071 (tlw.), 1078 (tlw.)

BLATT 1

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3318)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- verordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 495)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.55)

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 12.12.2008 (GV NRW S.615)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S.696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S.498)

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 17 sowie 22 bis 23 BauNVO

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Grünflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs.1 Nr.20, 25b, 26b und Abs.6 BauGB

II. Sonstige Signaturen

Sonstige Festsetzungen

empfohlene Grundstücksaufteilung

geplanter Gehweg

Maßangaben in Meter

Spielplatz

vorhandene Gebäude

Gebäude zum Abbruch

Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Geländehöhe (NNH – Höhe)

Böschung

Baum Bestand

Zaun

Baum mit Kronenschutzbereich

Wertschöpfungsstelle

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.21, BauGB

zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum

Umgrenzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (siehe Text)

bei schmalen Flächen

G 1,2 mit Gehrecht zu belastende Fläche (siehe Text)

GF 1,2 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (siehe Text)

GF 1,3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe Text)