

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.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan

"Prinzenhöhe - M 24"

Gemarkung: Speldorf Flur: 29 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt mit textlichen Festsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht.

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2011 (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. S. 496)
 - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
WR 1 + 4 Reines Wohngebiet (siehe Text)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Baulinie
nur Einzelhäuser zulässig

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl
0.6 Geschossflächenzahl
II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
GH max. 87.8 m ü. NHN höchstzulässige Gebäudehöhe

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

zu erhaltende Bäume
Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
Fläche für unterirdische Garagen (Tiefgarage)

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal
Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Leitung (unterirdisch)

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude
Geschloßzahl vorhandener Gebäude
vorhandene Firstrichtung
vorhandenes Flachdach
vorhandene Flurstücksgrenzen
Höhepunkt m über NHN

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

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werten 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 25.04.2016

Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnungsfürsorge
IA
(Lincke)
Leitender Stadtvermessungsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 21.7.2016

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
Der Oberbürgermeister
I.V.

Amtsleiter
Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 16.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 29.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht liegen in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 23.06.2016 öffentlich auslegen.

Gemäß Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 (2) GO NRW bzw. § 36 (5) GO NRW i.V.m. § 11 und Ziff. 4 der Anlage II der Hauptsatzung vom 11.07.2016 haben der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 23.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 erneut öffentlich auslegen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.2016 die Dringlichkeitsentscheidung genehmigt und den Entwurf des Bebauungsplanes und seine erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 21.03.2016

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
S. Schmitt
(Schmitt)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 26.03.2016

Im Auftrage des Rates der Stadt
Der Oberbürgermeister
Schriftführer

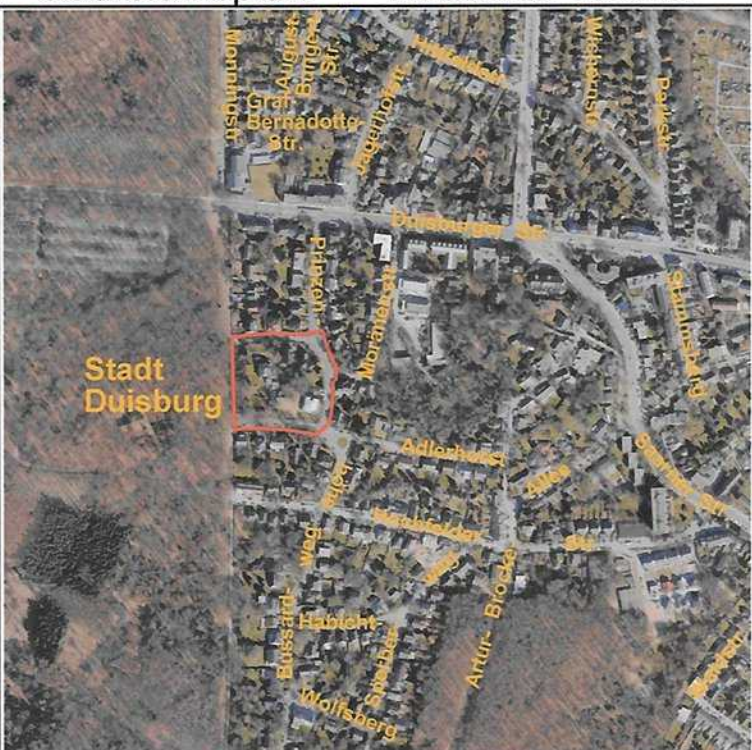
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 26.03.2016 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.03.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 30.03.2016

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA



Übersichtsplan Maßstab 1:5000



- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 und WR 3 sind pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker und Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind Garagen (auch in unterer Ebene), Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind Garagen (auch in unterer Ebene), Carports und Stellplätze nur innerhalb der ersten 12 m Grundstücksfläche, lichte gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen:
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. Baulinien) mit Ausnahme von Erdbehebungen und Mülltonnenabstellplätzen unzulässig.
 - Niederschlagswasserbeseitigung**

Innere des WR 2 und des WR 3 ist das Niederschlagswasser der Neubebauung über Röhren oder Schächte zu versicken.

Zuversagen sind mit versickerungsfähigem Untergrund auszubilden.

Die Verwendung von Feststoffmaterialien für feinfache, Dachrinnen und Regenrinnen ist unzulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen. Die genaue Lage und Ausführung der Versickerung sind im Einzelfall im wasserrechtlichen Verfahren zu klären (vorgeschlagene Standorte laut Entwässerungskonzept A Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen).
 - Leitungsrechte**

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind im Grundbuch wie folgt zu belasten:
IA – Leitungsrecht
Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.
 - Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Lärmprotektionsbereichs (LPB) III.

Auf nach außen abstrahlenden Bauteilen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geeignete Maßnahmen zur dauerhaften Schaffung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorhaben vom Bauherrn/Verpflichteter, auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.
- Art der baulichen Nutzung**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Niederschlagswasserbeseitigung**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Leitungsrechte**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).

- Art der baulichen Nutzung**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

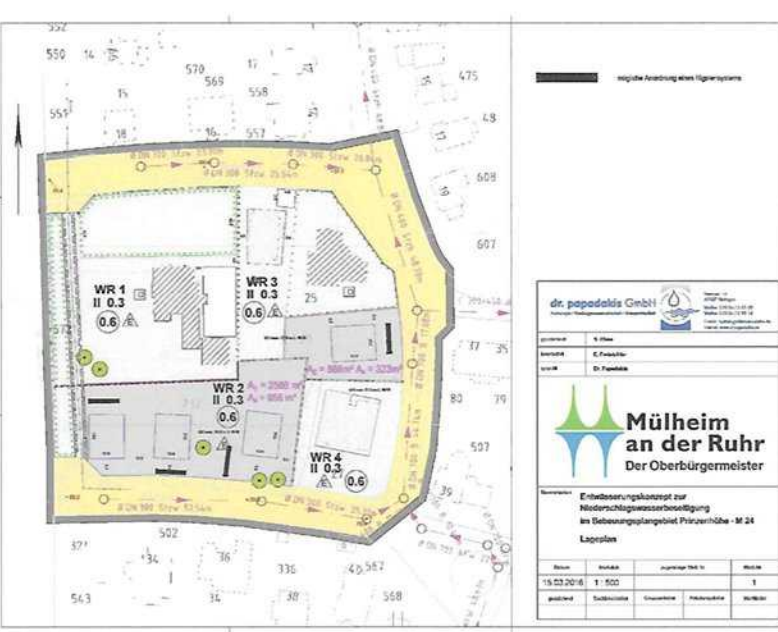
Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Niederschlagswasserbeseitigung**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Leitungsrechte**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).
- Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innere des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m (NHN).

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 4: Entwässerungskonzept



Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2: Übersichtsplan

