

Rechtlicher Hinweis:

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

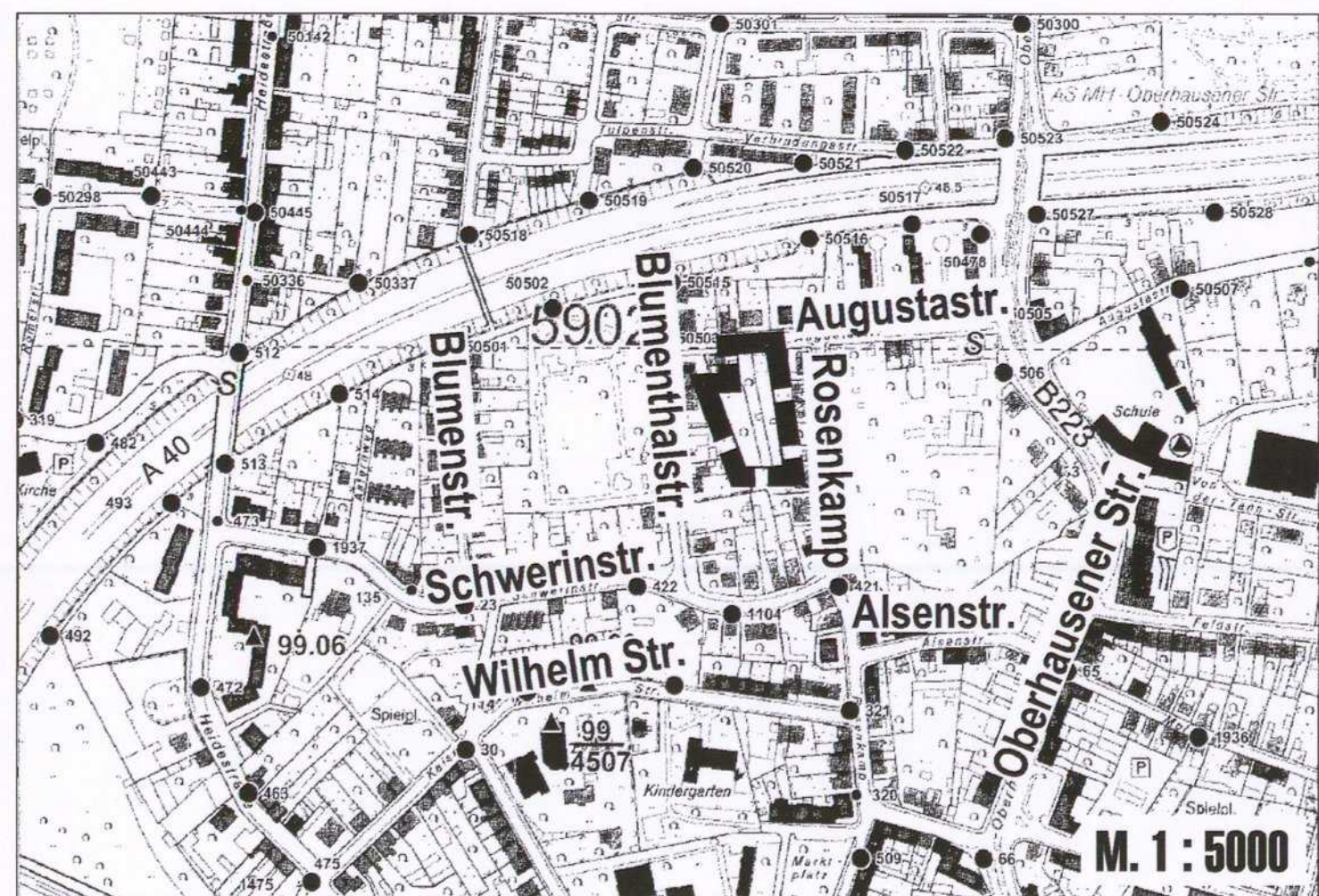
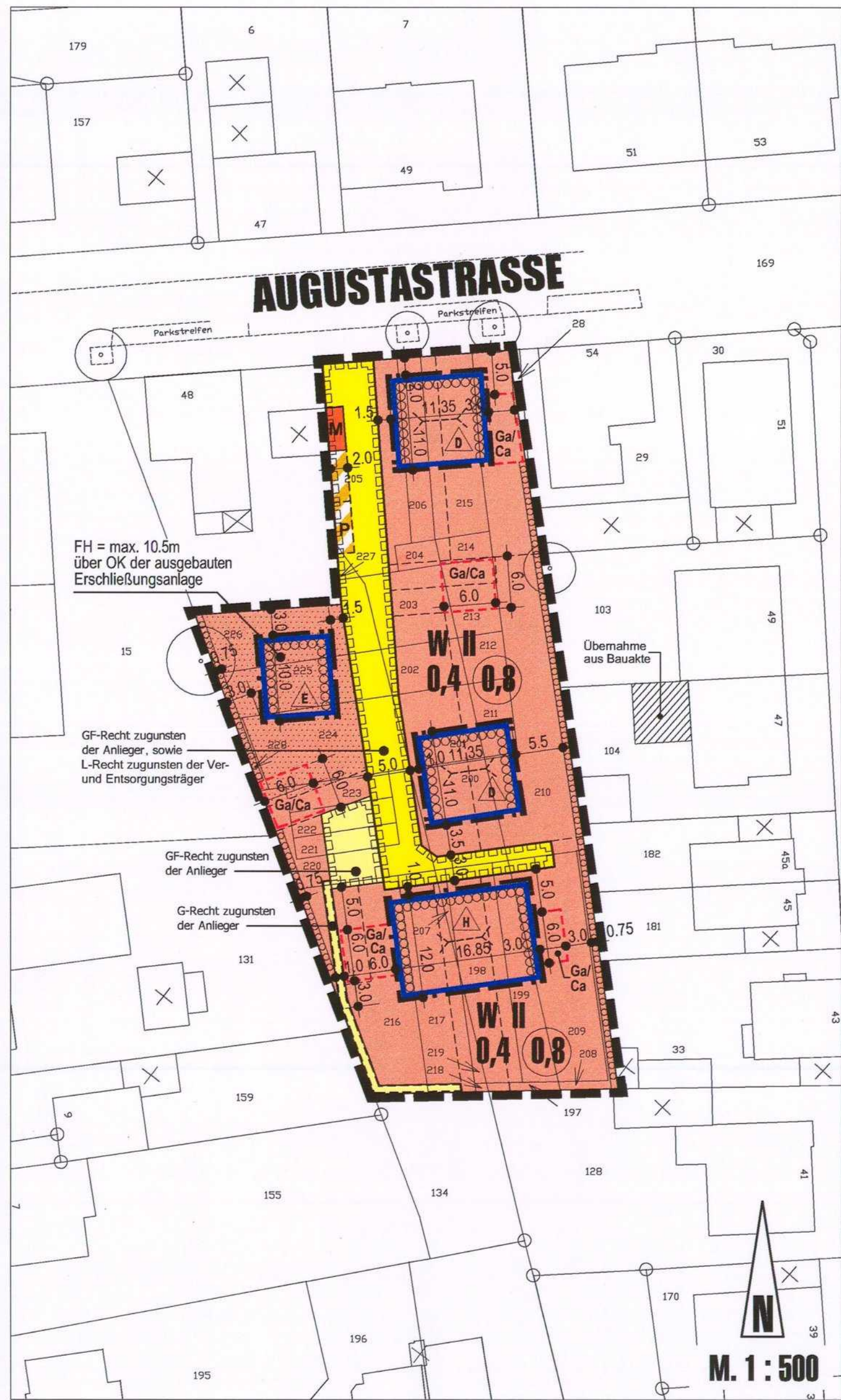
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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.

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

W Wohngebiet (nur Wohngebäude zulässig)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig
D Nur Doppelhäuser zulässig
H Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche
privater Fußweg (Mistweg)
P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Besucherparkplätze)
M Mülltonnensammelstelle

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Krüppelwalddach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Ga / Ca Garagen / Carports
OK Oberkante
FH Höchstgrenze der Firsthöhe (Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäuseite maßgebend.)
Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (s. textl. Fests. Ziff. 4)
bei schmalen Flächen
Schalltechnische Anforderungen (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 5)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorhandene Bäume
Einbeziehung von Flächen die sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

1.2 Gebäudesockel

Innerhalb der Wohngebiete darf die Oberkante des Gebäudesockels (Sockelhöhe) im Mittel an der den Verkehrsflächen zugewandten Gebäuseite, gemessen an der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage, 0,5 m nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der Gebäuseite maßgebend.

Carports und Garagen

1 Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

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

3.1 Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten. Bepflanzte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

3.2 Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenauflagen und Materialien (z.B. Okopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. Dabei darf ein Aufschub von 0,7 nicht überschritten werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

GFL Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

G Gehrecht zugunsten der Anlieger (Mistwege).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen
Das gesamte Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm von der BAB 40 vorbelastet. Daraus resultiert die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Für das gesamte Vorhabengebiet wird mit Ausnahme der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der Augustastr. Lärmpegelbereich II festgesetzt. Für den Bereich der Nordfassade gilt ab dem 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich III.

5.2 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen
Innerhalb der so gekennzeichneten Fassadenbereiche sind in Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Lüftung ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen.

6. Gestaltung

Für die Hauptbaukörper sind nur Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 42° zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Einzelhaus (E) südlich des Flurstücks Nr. 193.

Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite der Hausgruppe nur bis zu 1/2 der Traufbreite.

Die geneigten Dachflächen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Garagen und Carports können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

II. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Ergänzung zu den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

1. Es wird empfohlen, jeweils einen mittelkrönigen Baum je Grundstück zu pflanzen. Geeignet sind insbesondere einheimische Laubbäume (s. Pflanzenliste 1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMAN, APRIL 2005) oder Obstbäume (s. Pflanzenliste 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplans). Koordinierungsausschuss "Obstwiesenschutz NRW".

2. Es wird empfohlen, auf den im Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Begleitplans dargestellten Flächen als Einfriedung lebende geschrittene Hecken aus einheimischen Laubholzarten anzupflanzen (s. Pflanzenliste 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplans).

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

§ 9 Abs. 3 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§§ 15 und 16 DSchG NRW

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

§ 1a BauGB

3. Müllboxen und Carports sind entsprechend der Pflanzenliste mit Hecken- oder Kletterpflanzen (Pflanzenliste 2/3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMAN, APRIL 2005) zu begrünen.

4. Zum Schutz und zur Erhaltung von Einzelbäumen sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 zu beachten. Auf alle unmittelbar an der Grenze stehenden Bäume außerhalb des Vorhabengebietes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzuwenden. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kronentraufen sind alle mechanischen Beschädigungen durch Baumaschinen zu vermeiden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen sollten unterbleiben. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z.B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.

5. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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-Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

6. Die im Bereich des Plangebietes angetroffenen anthropogenen Auffüllungen bis 0,30/5 m unter Geländeoberkante (GOK) sind vor Baubeginn auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und ggf. aufzunehmen und ordnungsgemäß nach dem Landesabfallgesetz NRW auf eine Erdeponie zu verbringen. Die Arbeiten sind durch einen Gutachter zu begleiten. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

7. Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

8. Im Bereich des Vorhabengebietes kann das Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerung erfolgt über Rigolen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist in jedem einzelnen Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde/Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

III. Allgemeine Hinweise

1. 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. Bodendenkmale und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelräumdienst
Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Die Luftbildauswertung kann jedoch nicht als Garantie für die Freiheit von Bombenbegräbnissen gewertet werden, da im Umfeld Sprengtrichter festgestellt worden sind. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist entsprechende Vorsicht geboten. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen. 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.

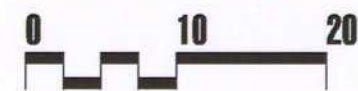
3. Grenzabstände für Pflanzen
Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu beachten.

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

5. Ausbau der Planstraße
Die Privatstraße ist straßenverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes mit den sich daraus ergebenden Folgen der §§ 5 b StVG und § 45 Abs. 5 StVO. Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auszuführen und entsprechend auszuschildern. Die notwendigen Beschilderungen werden auch im Durchführungsvertrag geregelt.

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'AUGUSTASTRASSE - Q 22/I (v)'

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



MASSTAB: 1:500
GEMARKUNG: STYRUM
FLUR: 13
FLURSTÜCKE: 197 bis 228



Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NRW-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den 04.06.2007

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
Die Oberbürgermeisterin
i.V.
Planungsbüro
LA CITTÀ STADTPLANUNG
URB. PLAN. UND STADTPLAN. VERGEB. VERFAHREN
BETRIEBENDE ST. VON 1978 BEZIEHUNG
TEL. 0208/2911 FAX 0208/14919
E-MAIL: stadtplanung@mulheim.de

Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist:

TEN BRINKE
Wohnungsbau GmbH & Co. KG
Dixmeyer Str. 18-20
46399 Bocholt

Düsseldorf, den 11.05.2007
Off. best.
Vermessungsingenieur
Vermesser
Totzek

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht.

Mülheim an der Ruhr, den 04.06.2007

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i.A.
Schulte Tockhaus
(Schulte Tockhaus)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 15.05.2007 die Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 05.06.2007

In Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender
Schriftführer

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.11.2007 die in violet eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und in gleicher Sitzung gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 und § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 07.12.2007
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin
Schriftführer