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.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt 61/ Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Akt.ID:1, Geograf Bplan T4-Änderung.PAR

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Bereichssportanlage Hardenbergstraße - T 4"

Gemarkung: Heißen Flur: 4 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 728)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2009 (GV. NRW. S.442,481)

Stand 01.2013

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
GE Gewerbegebiet

Fläche für Sportanlagen
Bezirkssportanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.6 Grundflächenzahl
(1.5) Geschossflächenzahl
als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
OK max. 110 m ü. NHN höchstzul. Gebäudehöhe (siehe Text)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
Ga Garagen
St Stellplätze
FR L, R Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude
Geschoßzahl vorhandener Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
Messungslinie
empfohlene Aufteilung der Nutzung
vorhandene Bäume
empfohlener Standort eines Baumes
+ 97.0 Höhenpunkt in über NHN
Gasleitung mit Schutzstreifen

Kennzeichnungen

EB Abs. 5 Nr. 2 BauGB Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um

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

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

Stand der Planunterlagen: August 2012

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 10.10.2013
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung
(Lincke)
Leitender Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 4.10.2013
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.
Die Oberbürgermeisterin
I.V.
Amtsleiter
Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 27.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 16.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

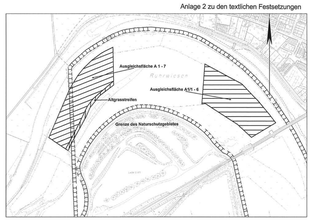
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.05.2013 bis einschließlich 14.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 15.10.2013
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung,i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 20.01.2014
Im Auftrage des Rates der Stadt
Oberbürgermeisterin
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 16.01.2014 vom Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mülheim an der Ruhr, den 16.01.2014
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.
(Schulte Tockhaus)

Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet
Rechtsgrundlagen/Erläuterungen

Das Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen – Stand 06.06.2007 – ist als Anlage 1 Teil dieser Festsetzungen. Die Abstandsliste ist im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionsschutz bedeutsamer Abstände (Abstandserlass)" – ist als Anlage 1 Teil dieser Festsetzungen.

Betreibern, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, sind durch Einzelunterschungen im Rahmen des Genehmigungserfahrens auf ihre Unbedenklichkeit zu prüfen. Für die Zulässigkeit in dem Gewerbegebiet ist der Unbedenklichkeit vorgleichbarer Anlagen zu Grunde zu legen.

Für Anlagen, die der Genehmigung nach Immissionsverwelt bi bei Anlagen, die der Genehmigung nach: dem Bundesimmissionschutzgesetz bedürfen im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

1.1.1 In dem Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben alle Betriebe und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs oder ihrer Intensität keine Belästigungen oder Störungen hervorrufen, die in Wohngebieten unzulässig sind. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI bis Abstandsklasse VIII (Erläuterungen zu Anlage 1 Abstandsliste 2007) zulässig, wenn durch die Art der Betriebsweise oder der Betriebsanlagen sowie der Betriebsstätte sichergestellt ist, dass von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die in Wohngebieten unzulässig sind.

a) über den allgemeinen üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder

b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ablaufbedingungen so gestaltet werden, dass die Anlage in ihrer Umgebung keine Belästigungen hervorrufen können.

1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben allen Art: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

handelsnahe mit Verkauf an Endverbraucher

un zulässig.

Ausnahmsweise sind

untergeordnete Verkaufsstellen des produzierenden Gewerbes und Handwerks sowie von Dienstleistungsbetrieben, die sich ganz oder überwiegend an den Endverbraucher wenden, wenn die Verkaufsstelle räumlich und im Umfang in einem engen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Servicelaistungen der Betriebsstätten stehen

zulässig.

1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind von dem gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

a) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

b) Vergnügungsstätten

un zulässig.

1.2 Fläche für Sportanlagen – Bezirkssportanlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung von baulichen Anlagen mit Einrichtungen zum Betrieb einer Bezirkssportanlage.

1.2.1 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

a) Aufbaubäder einschließlich zugehöriger Nebenanlagen,

b) alle notwendigen technischen Einrichtungen zum Betrieb einer Sportanlage,

c) ein Vereinsgebäude einschließlich zweckgebundener Büro- und Umkleideräume,

d) eine Schank- und Speisewirtschaft sowie

e) eine Betriebswohnung für Aufsichtspersonen der Sportanlage

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3. Verkehrsnoten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 zu 4.1. der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen der Tabelle 8 zu Abschnitt 5 der DIN 4109 erfüllt werden. Für die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109 – Tabelle 8 – folgende Mindestwerte für die erforderlichen Luftschalldämmung erforderlichen Luftschallschutz, folgende Schalldämmmaße festgesetzt:

- **Lärmpegelbereich III. Maßgeblicher Außenlärmpegel 65 bis 65 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Wohnraum/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res = 35/30 db.
- **Lärmpegelbereich IV. Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Wohnraum/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res = 40/35 db.
- **Lärmpegelbereich V. Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A):**
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Wohnraum/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,res = 45/40 db.

Strengere Anforderungen gelten für Unterrichtsräume bzw. vergleichbare Räume. Für solche Räume sind 2 dB höhere Schallschutzdämmwerte erforderlich.

Bei geplanten Schlafräumen und Kinderzimmern, die nur Fenster zu Fassaden mit einem Außenlärmpegel von mehr als 70 dB(A) aufweisen, ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Luftwechsel nach hinten mit mehr oder weniger angepaßte Fenster realisiert werden. Dafür ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit andererseits sicherzustellen und nachzuweisen.

Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern vorgesehen werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R'w,res aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlichen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Bestandteil der Bauvorlagen von Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, der nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Hinweis zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau" von November 1989):
Die DIN-Norm 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt 61/ Stadtplanung und Bauaufsicht, Mülheim an der Ruhr, Mülheim an der Ruhr und dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

4. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

4.1.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für Sportanlagen und des Gewerbegebietes sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hardenbergstraße und der An der Seilfahrt Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Ergänzung zur Straßenraumbepflanzung 13 standortfremde Laubbäume (Quercus robur „Fastigiata", Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei unvermeidbarem Verlust zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Pflanzungen sind in einem 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen, der dauerhaft mit Gehölzen oder Bodenschutzpflanzen zu bepflanzen ist. Notwendige Zufahrten sind davon auszunehmen.

4.1.2 Pro 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Acer platanoides „Cleveland", Hindestandortsentsprechend 20-25 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die offene Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen.

4.1.3 Am Nord- und Ostrand der Fläche für Sportanlagen – Bezirkssportanlage ebenso wie am Nord- und Ostrand des Gewerbegebietes ist ein dreireihiger Pflanzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Pflanzstreifen sind entlang der Straßenverkehrsfläche der Hardenbergstraße (Quercus robur „Fastigiata", Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei unvermeidbarem Verlust zu ersetzen.

Anpflanzen und vorgelegte Flächen sind hier nicht zulässig.

4.1.4 Zur Minderung der Versiegelung und die RKW-Stellplätze im Bereich der Fläche für Sportanlagen – Bezirkssportanlage in wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu erstellen. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a – 135c BauGB

4.1.5 Neben den Pflanzungen innerhalb des Plangebietes findet der Ausgleich darüber hinaus im Naturschutzgebiet 3 „Emscher-Rahdepoor" (A 1-7 A-ausgleichsflächenkataster) auf einer 8.223 m² großen Teilfläche statt (siehe Anlage 2 dieser Festsetzungen). Dort wird eine bisher als Hasenbar genutzte Fläche in extensiv zu nutzendes Grünland mit Altgrasstreifen umgewandelt, nach Einsaat der Fläche ist sie extensiv landwirtschaftlich als Grünland unter den Auflagen des Naturschutzes zu nutzen und zu pflegen.

5. Gestaltung nach landerrechtlichen Vorschriften

Werbeanlagen mit wechselnden bewegten oder laufenden Licht (Schriftbänder) sind unzulässig. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 4 BauWO

Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Das vegetationsfähige Substrat solle zwischen 5 cm und 15 cm legen und mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Sprossen begrünt werden.

II. Kennzeichnung

Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder „Joseßlumendelle im Westen" und „versengte Wäsche". Heute noch erwerbsgewerbliche Rechte sind im Besitz der Firmen Ruhrkohle Bergbaugesellschaft, Aldeburg 6 Bergbau und Energie in NRW, nicht verzeichnet.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet auch wiederrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Urstrecken) im Tagebau oder in geringer Teufe stattfand. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass Vorhandensein von weiteren, nicht dokumentierten Tagesöffnungen, Pingen bzw. weiterer Fundgruben zu achten. Bei Anteiffen von derartigen bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten. Diese Unterlagen können nicht immer die Gewißheit geben und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden. § 9 Abs. 5 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 17 LuftVG

Bauverbotszone, welche gem. § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten höhenüberschreiten (auch Baukranhöhen, Krane usw.), bedürfen einer besonderen Genehmigung. Es ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bauhöhen kann die Höchstgrenze 224 m über NHN im 6-km Bauschutzbereich nicht überschritten werden.

IV. Hinweise

1. Meßeisphicht von Bodendenkmälern

Auf die Meßeisphicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. m. §§ 10 und 18 DSchG NW

Bei der Vergabe von Ausschreibungen Kanalnetzen und Erschließungsanlagen, bei der Erstellung von Baugenehmigungen und beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Bodendenkmalpflege rechtzeitig zu beteiligen. Ausschreibungen sind mit der vorsätzliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) war positiv, es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden sollten. Es wird empfohlen, die Bauarbeiten