

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.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Hausgruppen zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 Umgrenzung von Flächen mit der Zweioberbestimmung
 Garage / Carport / Stellplatz

Verkehrsflächen

 private Verkehrsfläche
 Besuchterstellplatz
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerweg)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

 Mülltonnensammelstelle (begrenzt auf die Abholtagel)

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Text)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 anzupflanzender Baum (empfohlener Standort)

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 66 BauO NRW

SD Satteldach
 Festschichtung

Sonstige Signaturen

 Flurgrenze
 vorhandene Flurstücksgrenze
 geplante Flurstücksgrenze
 o Kartierungsschraube für Grenzpunkte
 vorhandene bauliche Anlage
 2,0 Maßangabe
 # Geschosshöhe vorhandener Gebäude

WfH, Schp, Gr Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Schuppen, Garage)
 — Flachdach
 p Pultdach
 Dach von 25° - 45° Neigung
 — vorhandene Festschichtung
 - - - - - vorhandene topographische Linie
 *  Geländehöhe
 vorhandene Böschung
 Mauer mit Angabe der Stärke
 v v v Zaun
 vorhandene Bäume
 Straßensenksten
 Kanalthöhen Deckel
 unter Denkmalschutz stehende Gebäude

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RStLd, des Innenministers vom 20.12.1978 - I D 2 - 7120.

I. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO
- 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 sind die gemäß § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 und § 21 a Abs. 2 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.1 Liegen die der Wohnbebauung zugehörigen Garagen auf separaten Grundstücken, so kann diese Fläche für die anrechenbare Grundstücksfläche mit herangezogen werden.
- 2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordrähe bis zu 1,0 m überschritten werden.
3. **Stellplätze, Garagen und Carports**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren und auf dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 3.2 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur privaten Verkehrsfläche zu errichten. Eine Ausnahme bildet das südwestliche Grundstück im WR2, für welches ein geringerer Abstand zulässig ist.

- # Gestaltung
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 80 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauNRW
- ## 4.1 Doppelhäuser und Hausgruppen
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltungen einheitlich auszuführen.
- ## 4.2 Dächer
- Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° bis 36° zulässig.
Garagen und Carports sind mit Flachdächern bis max. 10° Dachneigung zulässig.
- ## 4.3 Dachaufbauten
- Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 50 % (gemessen an der breitesten Stelle) der Traufhöhe je Gebäude nicht überschreiten.
- ## 4.4 Einfriedungen/Zäune/Hecken
- Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtbau) 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.
Im WR1 und WR2 sind Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Im WR2 sind angrenzend an die öffentlichen Flächen (Fußweg und Spielplatz) Einfriedungen bis zu 2,0 m zulässig.
- # 5. Versickerung von Niederschlagswasser
- § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 5.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Versickerungsschächten zur Versickerung zu bringen.
Auf das erforderliche Vorhalten bei der unten Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.
- # 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB i.V.m.
§ 8 a Abs. 1 BNatSchG und
§ 1 a BauGB
- Mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff entsprechend dem Landschaftspflegeplan Fachbeitrag im Vorhabengebiet selbst ausgeglichen werden. Eine Ausnahme bilden lediglich die zu fällenden, unter Schutz stehenden Bäume, die gemäß Baumumschutzzustatz der Stadt Mülheim an der Ruhr in der z. Z. gültigen Fassung zu ersetzen sind.
In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- # Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- 6.1 Die private Stellplatz-, Zufahrten-, Zwengungen und Terrassen sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.
- 6.2 Der öffentliche Fußweg, der private Erschließungsstrecke sowie die Besucherstellplätze sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.
- # Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 6.3 Flachdächer der geplanten Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist fischgrätenförmig auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6.4 Innerhalb der privaten Erschließungsstraße sind 5 heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 20 – 25 cm) einjährig gewachsener Bodendecker fächerförmig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- # 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:
- Fahrtrecht zugunsten der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Pflege und Instandhaltung des Spielplatzes;
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Eigentümer und deren Anlieger
 - Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer

Bauschutzbereich

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12 bis 17 LuftVG

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrshafentyps Essen/Mülheim und zwar innerhalb des sogenannten 6-km-Kreises des Bauschutzbereichs, ca. 4,3 km vom Flughafenbezugspunkt (FBZ) entfernt. Bauschutzbereich, die nach § 12 Abs. 1 Luftverkehrsrecht (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauflächenanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauschutzbereich, die die sogenannte Höhe über dem Meeresspiegel, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

Für das Vorhabengebiet beträgt die zustimmungsbzw. genehmigungsfähige Höhe 177,25 m über NN.

Lärmminderungsmaßnahmen

Die Lärmminderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die Lärmminderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Baugruben

Der Baugraben liegt über dem auf Störkörnern verfallenden, inzwischen erschlossenen Bergwerkfeld „Schützengel“, sowie über dem auf Eisenstein verfallenden, inzwischen erschlossenen Bergwerkfeld „Eisenstein“.

Letzte Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Schützengel“ war die abtrocknende Gewerkschaft Schützengel. Die Gewerkschaft ist aufgelöst und hat keinen Rechtsnachfolger.

Letzte Eigentümer des Bergwerkfeldes „Eisenstein“ waren die Geschwister und Erben Krieger, Elmschütz, von Eicken, die bis heute bekannt, nicht mehr vorhanden sind.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 3 Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Baugrubes kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Auswirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Nach der Stellungnahme des Bergamtes Gelsenkirchen ist ebenfalls kein bekannter, d.h. registrierter Bergbau erfolgt worden.

Vorgeschrieben wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise in diesem Gebiet umgegangen ist; der bergbauliche Sicherungsmassnahmen erforderlich macht.

Sollten beim Ausbau des Baugruben Umwelteinwirkungen oder Hohlräume im Bagruum festgestellt werden, wird einseitig eine Sicherung des Bodenspiegels z.B. durch DMT-Insulin für Wasser- und Bodenschäden, hinzu zu ziehen.

Meldung zur Bodenreaktion

§§ 15 und 16 BImSchNW

Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodenkontaminationen durch Schadstoffe, die auf Grund der Existenz von Bodenkontamination liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Veranlassung der Kartierung, Kanalisation und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollte die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 BImSchN (Unter 8. Abschnitt) oder beim Rheinischen Amt für Bodenkartierung, Aulustetten Karte hingewiesen werden. Bodenreaktion und Fundstelle sind zusätzlich unverzüglich zu melden.

Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Eine Luftschadungswertung war aufgrund von zu starken Zerstörungen der Umgebung nicht möglich.

Vor Durchführung einer erforderlicher gründlichen Probebohrungen (70 - max. 120 cm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallsonden zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit fernmagnetischen Sonden zu überprüfen.

Ständige Bohrstationen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewöhnlichen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Kampfmittelräumdienst) zu benachrichtigen.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbereichs im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Baumabgabegutachten gilt die Satzung zum Schutz des Baumbereichs der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

Im Umfeld bestehende Bäume sind nach RAS - LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 19250 - Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetation - Vegetationsfürsorge (VVeG) zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind mit dem Eigenwillen und dem Artenschutz der Umwelt sowie anderen Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 19815, 19817 und 19830 hingewiesen.

Bei der Vorsehung von externem Bodensortiment sind die Vorgaben der Bundesoberbodenzeit und Altlastenverordnung bzw. der Landesabfallwirtschaftsgesetz (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der Flächendächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Ausweisungen auf die baukulturelle Ausbildung der betroffenen Gebäudevorstände zu berücksichtigen sind (siehe Verordnungsgrundlage § 36 BauNRW zu § 35 BauNRW).

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist die Grenzabstände zwischen Nachbargrundstücken zu beachten.

Abfallsanlageneingangsplanung

Die Vorschriften der Abfallsanlageneingangsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesabfallordnung sind in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich des Flächenbezugs und der Stellung der Abfallsanlage in der Umgebungslage zu berücksichtigen für Sammelverfahren zu beachten.

Ausbau der Erschließungsstraße

Der Privateigentümer der Erschließungsstraße ist Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes mit den sich daraus ergebenden Folgen des § 50 SVO und § 45 Abs. 5 SVO. Die Erschließungsstraße ist als Feuerwehrsammelstraße (unter 5. Abschnitt) nach dem Entwurf zur Landesabfallordnung (VBA-Bau) auszuführen und entsprechend auszuzeichnen. Zudem besteht innerhalb der Erschließungsstraße absolutes Fahrverbot (unter 5. Abschnitt) der Verkehrsvorgängen werden zudem im Durchführungsvertrag geregelt.



15.12.2008