

## **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.

## A. ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (s. textl. Festsetzungen)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,20 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OK max. = 9,10 m  
Höchstgrenze der Oberkante des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen)

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- nur Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Verkehrsfläche  
Besucherparkplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung einer Hainbuchenschnitthecke (Breite: 1,50 m) darin integriert: zwei Säulenhainbuchen

### Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach (s. textl. Festsetzungen)

### Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Ga Nebenanlagen: Garagen / Carports (s. textl. Festsetzungen)  
Mü Nebenanlagen: Sammelplätze für Müllbehälter (s. textl. Festsetzungen)  
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

z.B. III Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzungen)

Plangebietsgrenze

### Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude  
vorhandene Bäume  
zu erhaltender Baum (gemäß Baumschutzsatzung)  
z.B. 1 Nummer des geplanten Hauses  
Straßengradienten mit Höhenangaben



Stand der Plangrundlage: 04.09.2008 / ergänzt 10.03.2010

Die Höhen beziehen sich auf die Sohle des Mischwasserschachtes vor Gracht Nr. 79 mit einer dem Kanalplan der Stadt Mülheim entnommenen Sohlenhöhe von 84,94 m ü. NN.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag der:

Markus-Bau GmbH  
Wittener Straße 130a  
44789 Bochum

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.

Ahlen, den 15.01.2012

Vermessungsbüro Frielinghaus  
Michaelstraße 16  
59227 Ahlen

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.03.2010 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 05.07.2011 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und deren Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 16.01.2012  
Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im WR-Gebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Im WR-Gebiet werden maximale Höhen der Oberkante der Hauptbaukörper festgesetzt. Als Oberkante wird der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes des Staffeigeschosses mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Oberkantenangabe wird die geplante Höhe der das Gebäude erschließenden Planstraße (Stand: Straßenentwurfsplanung), in der jeweiligen Gebäudeachse, festgesetzt. Für das Doppelhaus 1/2 gilt als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage die Oberkante der Straße Gracht in der Gebäudeachse.

### 3. Flächen für Garagen, Carports und Müllbehälter

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

Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Müllbehälter des Doppelhauses 1/2 sind am Abholtag der Müllabfuhr auf den dafür festgesetzten Flächen (Mü) gesammelt abzustellen.

### 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Beurteilungspegel Tag | erf. resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w, res</sub> in dB |
|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| III                            | 61 - 65 dB (A)                       | 58 - 62 dB (A)        | 35                                                          |
| IV                             | 66 - 70 dB (A)                       | 63 - 67 dB (A)        | 40                                                          |

Liegen Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Für die Gebäude 4 und 7 werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, soweit an den Fassaden der Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

### 5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

#### 5.1 Dachgestaltung

Im WR-Gebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig. Staffeigeschosse müssen allseitig um mindestens 1,5 m zurückspringen.

Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern ist allgemein zulässig.

#### 5.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden. Sie sind in ihrer Gebäudehöhe (inklusive Staffeigeschoss) identisch auszuführen. Es sind helle Putzfassaden herzustellen.

#### 5.3 Vorgärten

Eine Befestigung der Vorgärten ist bis auf den Anteil der notwendigen privaten Verkehrsflächen (Hauszuwege, Garagenzufahrten) unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden zu errichten.

### 6. Regenwasserversickerung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz LWG)

Das Niederschlagswasser des WR-Gebiets (einschließlich der Erschließungsstraße) ist in Rigolen einzuleiten und zu versickern.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim. Bauvorhaben, welche die gemäß § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, u.s.w.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgegebene Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

## D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

### 1. Erhalt gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume

Im Plangebiet können zwei gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume (Blutbuchen) erhalten werden. Folgende konkrete Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit erforderlich:

- fachgerechter Stammschutz
  - fachgerechter Kronenrückschnitt im zukünftigen Lichtraumprofil
  - Ausschachtung im Wurzelbereich in Handarbeit ohne Beschädigung vorh. Wurzeln
  - Keine Lagerung von Baumaterial und kein Abstellen von Fahrzeugen etc. im Kronenbereich
- Arbeiten im Wurzelraum der Buchen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren. Zum Schutz der druckempfindlichen Wurzelteile wird eine großflächige Wurzelrücke erstellt. Der Eingriff beschränkt sich somit auf die Schaffung von Punktfundamenten. Notwendige Versorgungsleitungen werden außerhalb des Wurzelalters geführt. Falls eine Lage innerhalb des Kronenraumbereichs vorgesehen ist, so ist ein Suchschnitt in Handarbeit zu erstellen. Hierbei sind lediglich Wurzeln freizulegen, sie dürfen nicht beschädigt oder abgetrennt werden. Falls Wurzeln in einem nennenswerten Umfang vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit einem Vertreter des Umweltausschusses abzustimmen.

### 2. Löschwasserversorgung

Gemäß § 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG) stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Grundlage des Löschwasserbedarfes ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.

Innerhalb des Erschließungsgebietes sind die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in Absprache mit der Brandschutzdienststelle so anzuordnen, dass eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude, ab Straßenkante, und der nächsten Löschwasserentnahmestelle nicht überschritten wird.

### 3. Kampfmittel

Die Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erfolgt zusätzliche Ertüchtung mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 4. Meldepflicht von Bodenkümmern

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodenkümmern nach § 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Kommt der Hinweis auf die Existenz von Bodenkümmern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Mülheim (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodenkümmern und Entdeckungstabelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 5. Schutz des Mutterbodens

Im Plangebiet ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 6. Abfallrecht

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierung des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Stadt Mülheim (Untere Abfallwirtschaftsbehörde) vorab zu informieren.

### 7. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugenwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vornabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Anflugstrecken (NAPS; MODRU/NETEX, RKN, MEVEL) hinzuweisen, die gebündelt über dem östlichen Stadtgebiet verlaufen. Das Vornabengebiet liegt ca. 1 km westlich der „Idealrouter“. Die Gesamtbelastung durch Fluglärm bezogen auf die sechs verkehrsreichsten Monate liegt im Untersuchungsgebiet entsprechend den Resultaten des Routengutachtens der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GLF) bei Dauerschallpegeln LDEN (DAY-EVENING-NIGHT) nach EU-Umgebungsrichtlinie von >= 35 dB(A) bis <= 40 dB(A). Trotz dieser auf die sechs verkehrsreichsten Monate gemittelten niedrigen Belastung sind für das Vornabengebiet bei entsprechender Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) zeitweise Belastungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

### 8. Entwässerung von rückstaugegefährdeten Bereichen

Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 T1 wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu sichern.

9. Hinweis zur herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989) Die Planung zugrunde liegende DIN 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung sowie nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.

## Stadt Mülheim an der Ruhr

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gracht - U 20 (v)"

Planzeichnung (Blatt 1)

Maßstab: 1:500

Gemarkung: Holthausen

Flur: 2

Flurstücke: 278, 300

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

## Rechtsgrundlagen

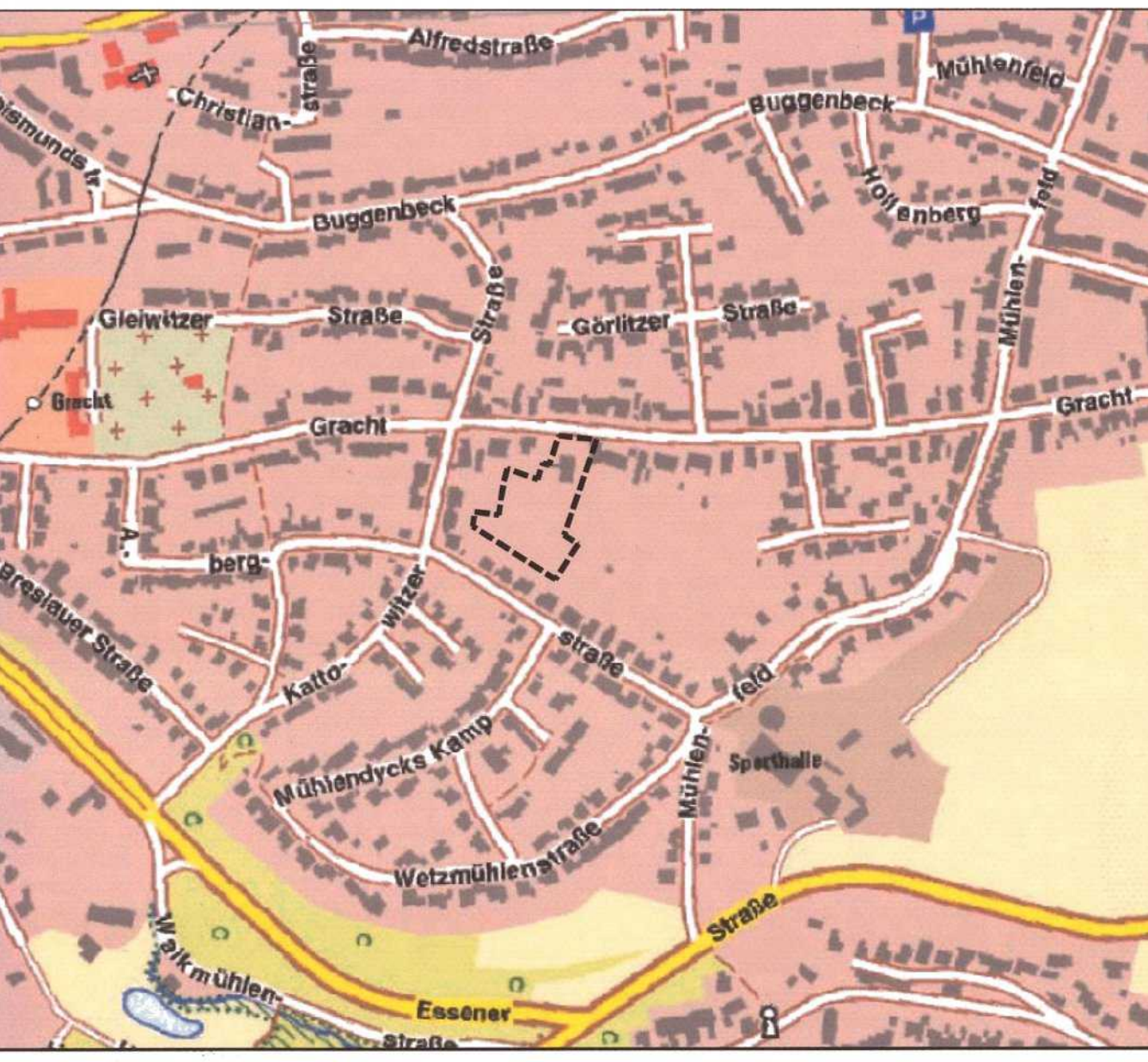
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW, S. 863, 975)

Übersichtsplan M = 1:5000



Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 09.03.2012 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 15.03.2012

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung

1. A. Linke  
(Linke)  
1. A. Vermessungsdirektor

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

Mülheim an der Ruhr, den 19.01.2012

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung  
i. A.  
A. Linke  
Amtsleiter

Planquadrat Dortmund  
Stoß für Bauplanung, Städtebau + Architektur  
Ottensmeyerstr. 20, 44139 Dortmund, Tel. 0231/7011-2  
i. A. Dipl.-Ing.  
Mehmet Hekmat

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben in der Zeit vom 23.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 öffentlich ausgestellt.

Nach Beendigung der Auslegung wurde dieser Entwurf geringfügig geändert. Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde vom 17.10.2011 bis einschließlich 04.11.2011 durchgeführt.

Mülheim an der Ruhr, den 16.01.2012  
Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 09.03.2012

Im Auftrage des Rates der Stadt

1. A. Linke  
Oberbürgermeisterin