

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.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WR Reines Wohngebiet (überbaubare Flächen)
 - Übernehmen der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- Hausgruppe
Doppelhäuser
Einzel- und Doppelhäuser
offene Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
Baulinie

Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Private Grünfläche

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

- Firstrichtung

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Garagen
Stellplätze
Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
wird zur Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
GFLR - Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der im Satzungsgebiet liegenden Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
- Öffentliche Parkfläche
gepl. Höhe über NN (Achse)
gepl. Höhe über NN
gepl. Längsneigung (Achse)
Ein- und Ausfahrt
Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

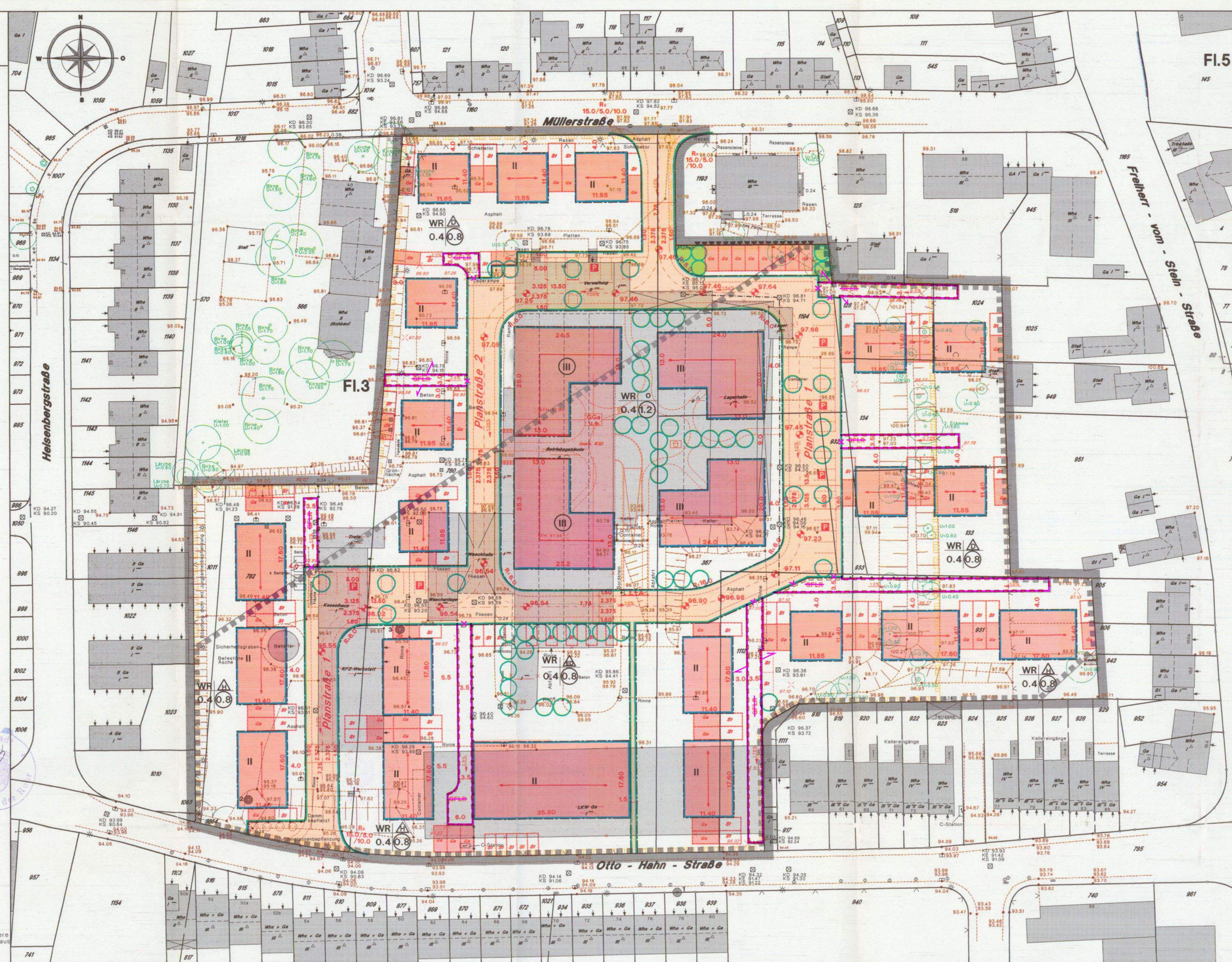
Kennzeichnung

- Fläche, deren Boden erheblich mit Schadstoffen belastet ist
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Grundbesitzes erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Sonstige Signaturen

- Flurgrenze
vorhandene Flurgrenzen
Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
Bauliche Anlage vorhanden
Bauliche Anlage beseitigen
Geschloßzahl vorhandener Gebäude
Flachdach
Dach von 5° - 28° Neigung
Dach von 29° - 45° Neigung
vorhandene Firstrichtung
Hausengiege vorhanden
Abwasserkanal
vorhandene Bäume
Geländehöhe
Böschung
Mauer mit Angabe der Stärke
Zaun
Laternen
Hydrant unterirdisch
Straßeneinkasten
Kanalhöhen
Einlauf, Sohle
Schieber Wasser
Schieber Gas
Hydrant
vermutete Blindgängerlage
Reststoffsammlerbehälter
empfohlener Standort eines Baumes
Spielplatz
topographische Linie

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1976 - I D 2 - 7120



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Von den in § 3 (3) Nr. 1 BauVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen ist im Plangebiet nur ein kleiner Laden oder Kiosk bis zu einer Größe von 60 m² ausnahmsweise zulässig.
- Ausnahmsweise dürfen durch gläserne Vordächer, Balkone und deren Konstruktion, sowie Erker diese Baugrenzen um 1,50 m überschritten werden.
- Garagegeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschosflächen nicht anzurechnen.
- Der Grundstücksteil im Sinne des § 19 (3) BauVO sind Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes liegenden Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze, Garagen und Wegflächen hinzuzurechnen.
- Nebenanlagen mit Ausnahme von unterirdischen Gebäuden und Teilen von unterirdischen Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- In den Wohngebieten dürfen die Grundflächenzahlen über die nach § 19 (4) S. 2 BauVO festgesetzte Höchstgrenze für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschli. der ihnen zugehörigen Treppenhäuser und einschli. ihrer Umfassungswände ausgenommen nicht auf die GFZ anzurechnen.
- Stellplätze können auch auf anderen Grundstücken im VE-Gebiet nachgewiesen werden.
- Die Gemeinschaftsgarage im WR III-Gebiet ist der Bebauung in diesem Gebiet zugeordnet.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden.
Es gilt folgende Pflanzliste:
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel
Crataegus spec. Weißdorn
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Populus tremula Zitter-Pappel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Quercus robur Stieleiche
Salix caprea Sal-Weide
Obstbäume einheimische Sorten, nach Möglichkeit Hochstämme

- Private Erschließung und Zufahrten zu den Garagen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind mit wasserdrichtfähigen Materialien, wie z.B. offengemauerten Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, wobei 80 cm Straßen der Zufahrten und Zufahrten zur gefahrlosen Begehung dieser Flächen in z.B. engem Pflaster verlegt werden dürfen.
- Flachdächer sind durch Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.
Bei 2-geschossigen Gebäuden mit Kindergeräten kann die maximale Firsthöhe um die gegenüber Normalgeschosses notwendige Mehrhöhe der einzelnen Geschosse als Ausnahme überschritten werden.
- Die im Plan zur Bebauung mit festgestellten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belegen.

- Gestaltung nach landschaftlichen Vorschriften
1. Sockelböden
In den Planbereichen sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,80 m als mittlere Höhe über der ausgebauten Straßenoberkante (Fahrbahn) allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können in Einzelfällen Sockelhöhen bis max. 1,40 m zugelassen werden.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer Gesamthöhe bis zu 18,0 m wird die Höhe des Sockels in der Mitte zwischen beiden Häusern bzw. der Hausgruppe gemessen.
2. Firsthöhen
In den WR-Gebieten werden als max. Firsthöhen über den festgesetzten Sockelhöhen wie folgt festgesetzt:
- für Einfamilienhäuser bis 10,5 m
- für Mehrfamilienhäuser bis 12,0 m
Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen mit einer Gesamthöhe bis zu 18,0 m ist die Firsthöhe für alle Häuser einheitlich auszubilden.
Bei 2-geschossigen Gebäuden mit Kindergeräten kann die maximale Firsthöhe um die gegenüber Normalgeschosses notwendige Mehrhöhe der einzelnen Geschosse als Ausnahme überschritten werden.
3. Dächer
Für Satteldächer wird in den WR-Gebieten eine Neigung von 40° festgelegt. Garagen sind mit Flachdächern herzustellen. Als Dachdeckung der geneigten Dächer sind gebrannte Dachziegel oder Dachsteine festzusetzen.
4. Dremel
Dremel sind bis zu einer Höhe von 120 m zulässig.
5. Außenwände in den WR-Gebieten
Die Fassaden der Gebäude sind in Ziegeln oder Klinkern bzw. Außenputz als Hauptmaterialien auszuführen.
6. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 150 m vorzunehmen. In diese Hecken kann ein Maschendrahtgitter in gleicher Höhe eingezogen werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grenzschnitte im Bereich der Terrassen.

- Im Plangebiet gekennzeichnet befindet sich fast flächendeckend eine Anschluß der Ergebnisse der durchgeführten Gefährdungsbeurteilung ergeben, daß lokal erhöhter Schadstoffgehalt (Mineralölwasserstoffe, Schwermetalle) im Boden vorliegt.
- Im Bereich der Betriebsabfälle und des Hochwassers sind die festgestellten Verunreinigungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe unter gleichzeitiger Gefährdungsbeurteilung zu sanieren. Der anfallende Bodenaushub ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer Entsorgung zuzuführen.
- Zur Unterbindung des Direktkontaktes mit der stellenweise verunreinigten Anschluß ist diese in den Bereichen der Grün- und Gartenflächen durch Abdeckung mit einer Schicht aus natürlichem, unbelasteten Mineralboden zu sichern. Die Schichtdicke der Abdeckung soll in Abhängigkeit von nach der Herstellung des Rohplans durchgeführten Untersuchungen der oberflächennahen Anschluß in Anlehnung an das „Modelluntersuchungsprogramm Kulturböden“ der LfL-NW festgelegt werden.
Hinsichtlich der detaillierten Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Tiefbauarbeiten sowie des Abbaus der ehemaligen Betriebsabfälle wird auf die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Regelungen und Auflagen, basierend auf den Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz, Bereiche Altlasten/Geologie und Abfallwirtschaft hingewiesen.

- Im ganzen Plangebiet ist oberflächennaher Bergbau und in dem im Plan gekennzeichneten Bereich der Abbau von Steinkohle im Tiefbau betrieben worden. In diesem Bereich sind besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich.
- Es wird empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen durchzuführen und Einsicht in die Grundergebnisse beim Landesoberbergamt NRW in Dortmund, Postfach 102645, über die Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen. Hinsichtlich des Bergbaus in den Bergbaufeldern „Steinkohle Südfeld“ und „Verwiesche“ ist die VG, vertreten durch die URBANA VBM, Philippsstraße 3, in Bochum zu beteiligen.
3. Nach Auswertung von Luftbildaufnahmen besteht im Plangebiet der Verdacht auf Bombenbündelungen. Drei der vermuteten Einschlagstellen sind vom Vermessungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr eingemessen worden:
Punkt 1 - Otto-Hahn-Straße 78 liegt außerhalb des Plangebietes
Punkt 2 - Gelände der Fa. Onken, künstliche Aufschüttung mit Birkenbewuchs
Punkt 3 - Freifläche asphaltiert

- Die Abstandsflächen dürfen auch auf den vorgelagerten Geh-, Fahr- und Leitungsflächen liegen, jedoch nur, bis zu deren Mitte, entsprechend § 6 (4) BauVO-NW.
- § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- § 9 (5) Nr. 2 BauGB

- Vor der Durchführung von Bauarbeiten im Plangebiet ist der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu be- nachrichtigen.
Zu Punkt 2
Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Bewuchs zu entfernen und die Aufschüttung bis zum gewachsenen Boden abzutragen.
Zu Punkt 3
Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Asphaltdecke in einem Radius von mindestens 5 m zum Markierungspunkt zu entfernen.

- Orientierung 1:5000 (DGK 5)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 22.06.97m Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.06.97 ersichtlich bekanntgemacht worden.

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

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

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

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

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



Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Müllerstraße/Otto-Hahn-Straße"

Maßstab: 1:500

Teil A

0 5 10 15 20 25 (m)

Gemarkung: Winkhausen (3437)

Flur : 3

Flurstücke: 128,134,133,367,1194,780, 782,931,932,933, 1011,1024,1064,1112

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)

Mafnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MafnahmegG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung 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 1990 -PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW, S.218)

Der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Auftrag der Varia Bau AG erarbeitet worden durch: Mülheim an der Ruhr, den

Mülheim an der Ruhr, den 14. Dez. 94

Dr.-Ing. Othmar Schuster

Öffentl. techn. Vermessungsingenieur

Mülheim an der Ruhr

Telefon (0208) 450032

am Rathausmarkt

Der Rat der Stadt hat am die städtebauliche Neugestaltung des Bereiches Müllerstr./Otto-Hahn-Straße im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und hierfür die Einleitung eines förmlichen Satzungsverfahrens beschlossen.

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

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt

Im Auftrage des Rates der Stadt