

Rechtlicher Hinweis:

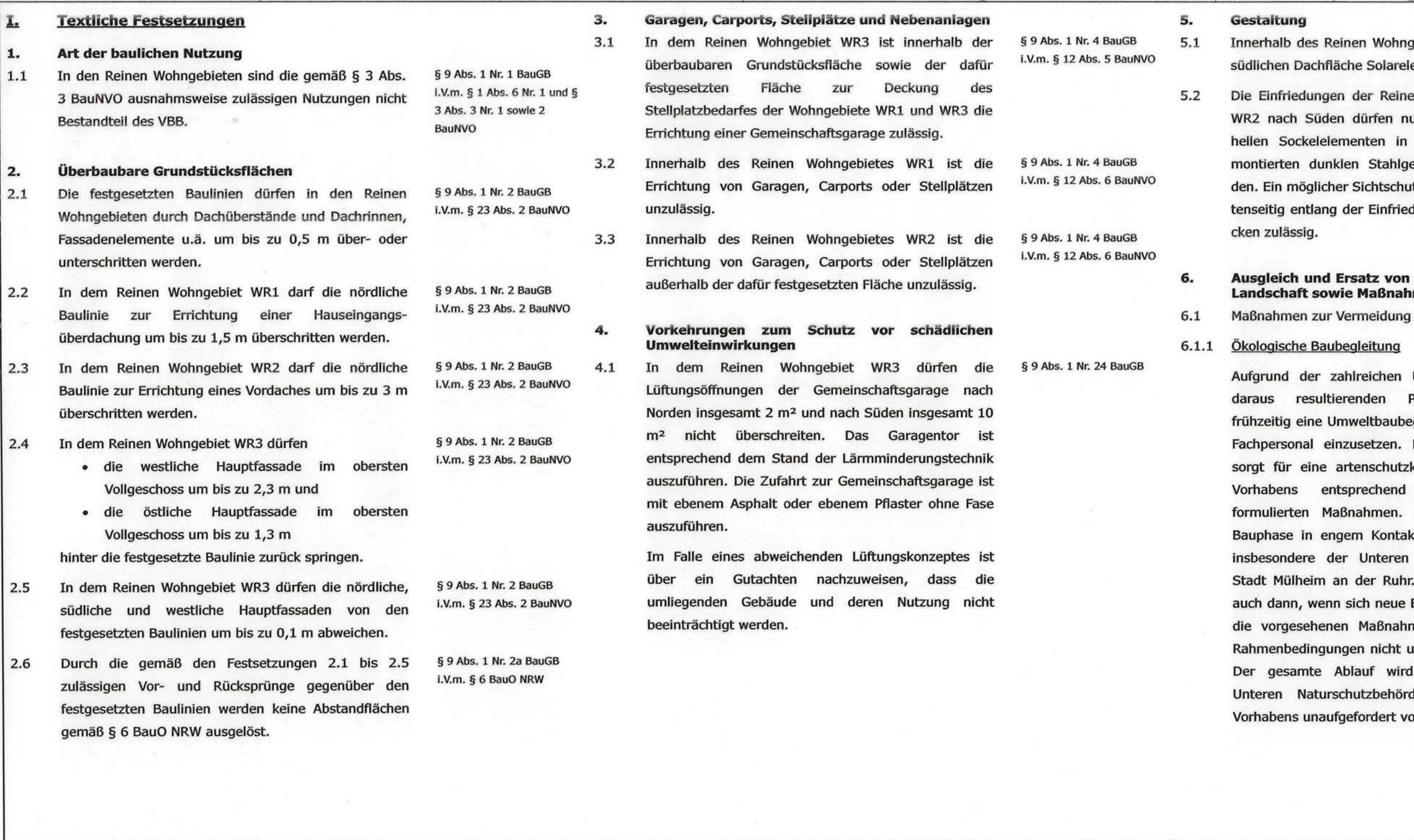
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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.



1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

0,8 Grundflächenzahl
 2,4 Geschosflächenzahl
 OK max. höchstzulässige Gebäudehöhe Oberkante (GGA einschl. Substrateinfassung) / First über NHN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baulinie

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen / ruhender Verkehr
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hier: private Verkehrsfläche)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hier: Besucherstellplätze)

 Gemeinschaftsgarage

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Hier: Stellplatz, Carport oder Garage)

 Ein- und Ausfahrt Gemeinschaftsgarage

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

 Nebenanlage, die der Abfallbeseitigung dient

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

 Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Signaturen

 Kanaltrasse

Nachrichtliche Übernahme

 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

 zu erhaltene historische Fassaden, die dem Denkmalschutz unterliegen

setzen.

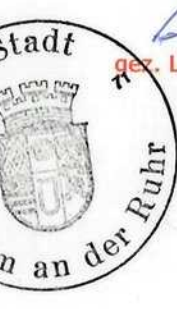
Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, muss bei den Abrucharbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Information der ausführenden Firmen und der örtlichen Bauleitung über Fledermäuse und die Notwendigkeit ihres Schutzes
- vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen
- sofortiger Stopp der Abrissarbeiten bei Fledermausfunden, Information der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. eines Sachverständigen und soweit notwendig Bergung und ggf. Pflege (verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden, gesunde Tiere sind am selben Abend wieder frei zu lassen).

* redaktionelle Änderung nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Mülheim an der Ruhr, den 12.04.2017


Liebich



Die Rodungsarbeiten sind so durchzuführen, dass mögliche Quartiere nicht besetzt sind, um Störungen während der Fortpflanzungszeit, die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden. Dazu sind zwei Maßnahmen denkbar:

- Die Bäume werden in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar entfernt, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist.
- Ist ein Entfernen der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potenziell als Zwischenquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahmen durch qualifizierte Personen auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes hat das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Quartiere zu erfolgen. Es ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob Fällungen und Bautätigkeiten im weiteren Umfang möglich sind, wenn eine Störung des Quartiers ausgeschlossen ist. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutz von Vögeln

Zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten hat der Abriss bzw. das Entkernen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Januar zu erfolgen. Wenn sich zu diesem Zeitpunkt einzelne Individuen in den Gebäuden aufhalten sollten, würden sie diese bei Beginn der Bautätigkeiten selbstständig verlassen. Ein Töten von Einzelindividuen wäre deshalb ausgeschlossen. Im Falle eines Besatzes würde allerdings ein Quartier zerstört werden. In diesem Falle wären zeitnah Ersatzquartiere bereitzustellen. Aus diesem Grund ist der Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Sollte ein Abriss außerhalb der Brutzeit nicht möglich sein, ist sicherzustellen, dass keine gebäudebrütenden Vogelarten wie die Schleiereule die Gebäude nutzen. Dazu sind unmittelbar vor den Baumaßnahmen Ein-/Ausflugbeobachtungen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen des Brutplatzes zu erfolgen. In diesem Fall wären weitere Kompensationsmaßnahmen (Ersatzquartiere) durchzuführen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

Ausgleichsfläche außerhalb des Vorhabengebietes

Das gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung über den Baumverlust hinaus bestehende Kompensationsdefizit von 4.002 Punkten ist auf einer externen Fläche zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt auf der Ausgleichsfläche 037A00 (Teielfläche) der Mendener Ruhraue, Gemarkung Menden, Flur 5 Flurstück 150 mit einer Anteilfläche von 2.051 m² (siehe Übersichtsplan im Anhang 1 der textlichen Festsetzungen).

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 LBO)

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der im Altkataster 5534 geführten Fläche. Von 1871 bis 1823 war hier Weberei und Kunstwollfabrik. Die im Rahmen des VBB untersuchten sind auf die innerhalb der Planzeichnung abgegrenzte Fläche. Nach Umsetzung der im Durchführungsskizzen Maßnahmen ist innerhalb der Wohngebiete W1, WR Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugleichen.

Verweise auf die zu den herangezogenen DIN-Normen:

Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5 (Technische Dienstleistungen) eingesehen werden.

schriften (§ 9 Abs. 6 BauBG i.V.m. DSchG NRW)

- 1. Baudenkmalschutz (§ 9 DSchG NRW)**
Reines Wohngebiet WR1:

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR1 befindet sich das unter der lfd. Nr. geführte und als "Alte Weberei" bezeichnete Baudenkmal. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für einen Rückwiederaufbau der nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz dar. Der Wiederaufbau unter Würdigung des historischen Gesamtzusammenhangs wird Durchführungsvorgang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher geregelt. Mit dem Rückbau verliert der Baukörper seine Denkmaleigenschaft. Sämtliche bauliche Maßnahmen unterliegen der Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG. Hierbei handelt es sich um ein separates Verfahren nach Denkmalrecht.

Reines Wohngebiet WR2:

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR2 befindet sich das unter der lfd. Nr. geführte und als "Kütscherhaus" bezeichnete Baudenkmal.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine Wiedermutzbarmachung dar. Sämtliche bauliche Maßnahmen unterliegen der Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NRW. Näheres hierzu wird im Durchführungsvorgang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Reines Wohngebiet WR3:

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR3 befindet sich das unter der lfd. Nr. geführte und als "Tudorhaus" bezeichnete Baudenkmal.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für einen Teilerück- und Wiederaufbau der nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz dar. Der Wiederaufbau unter Würdigung des historischen Gesamtzusammenhangs wird im Durchführungsvorgang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher geregelt. Mit dem Rückbau verliert der Baukörper teilweise seine Denkmaleigenschaft. Sämtliche bauliche Maßnahmen unterliegen der Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NRW. Hierbei handelt es sich um ein separates Verfahren nach Denkmalrecht.
- 2. Bodendenkmalchutz (§ 11 DSchG)**
Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines vermuteten Bodendenkmalbereiches. Aufgrund der archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Bewertung des Vorhabenbereiches ist die Bodendenkmalpflege im Rheinland (VfR) vom 17.03.2014 ist davon ausgehen, dass sich im Vorhabengebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz zu erwarten ist. Alle Eingriffe sind archäologisch zu begleiten. Nähere Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum VBB übernommen.

IV. Hinweise

- 1. Geräuschbelastung durch Fluglärm**
Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim; allerdings ist das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Fluglärmbelastung des Flughafens Düsseldorf International eine möglicherweise zeitweise auftretende erhöhte Fluglärmbelastung ausgesetzt.

2. **Kampfmittelbeseitigung**
Die Luftbildaufnahme ergab den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wurde folgendes Ergebnis:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Vorhabengebietes des VBB. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Funde sofort einzumelden und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeieinheit unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammen, Pflägründungen, Verbaurebeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektor empfohlen.
- 3. Niederschlagswasserbeseitigung**
Alle Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz/ Abwasserbeseitigung abzustimmen. Für die Einnleitung von Niederschlagswasser in den Grundwasser, bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren dem Amt für Umweltschutz/ Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen. Der Verlauf der erforderlichen Rohrleitungen ist auch dem Amt für Umweltschutz/ Untere Naturschutzbehörde abzustimmen, sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gesondert zu bilanzieren.
- 4. Vorbeugender Brandschutz**
Die Gemeinde stellt eine der örtlichen Verhältnisse angemessene Löschwasserreserverorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen der erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserreserverorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzer die rechtliche Sorge zu tragen. Für das Vorhabengebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

Die private Verkehrsfläche ist als Feuerwehrzufahrt gemäß § 5 BauO NRW nach Abschnitt 5 Verwaltungsvorschriften zur BauO NRW auszuführen.

Bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ist ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Ausläufe und Bewegungslinien für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht über eine bauliche geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Für die Art und Nutzung der einzelnen Bauvorhaben erforderlichen notwendigen und abweichenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beachten.
- 5. Ausgleich nach Baumschutzgesetz**
Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BStS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 9 Abs. 3 BStS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Bescheides unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen/ Ausgleichszahlung) zulässig. Ersatzpflanzen unterliegen gemäß § 3 BStS unmittelbar der Baumschutzsatzung. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Zuwardienleistungen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr dar:

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung (Blatt 1) "Dohne / Troost'sche Weberei - W 12 (v)"		
Gemarkung: Mülheim	Flur: 49	Maßstab: 1:500
Der vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt2)		
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1900 - PlanzV 90) i.d.F. vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1508) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV. NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 860) Verordnung über die Öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) i.d.F. vom 26.06.1999 (GV.NRW.S.516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2015 (GV.NRW.S.741).		
Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt2) ist erarbeitet worden durch:		
Mülheim an der Ruhr, den <u>12.04.2017</u> Der Oberbürgermeister Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung JA Amtsführer	Der Oberbürgermeister Beigeordneter	Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinz Fischer Alfred-Flender-Straße 112 46395 Bocholt Dipl.-Ing. Heinz Fischer Architekt ARXNW Alfred-Flender-Straße 112 · 46395 Bocholt Dipl.-Ing. Heinz Fischer
Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von: A.R.T.U.S. Beteiligungs-Gesellschaft mbH Dreißbörnerweg 8 46419 Isselburg Arnd von Dröten Geschäftsführer 		
Die Zustimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt. Ort, Datum <u>Mülheim</u> <u>12.04.2017</u> Vermessungsbüro (Dipl.-Ing. Wolfgang Dörschlag, OöVt) (Dipl.-Ing. Wolfgang Dörschlag, OöVt)		
Der Planungsausschuss der Stadt hat am 19.11.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 11.11.2014 den ersten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen. Der erste Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausliegen. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 07.02.2017 einen erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen. Der erneute Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 28.02.2017 bis einschließlich 28.03.2017 öffentlich ausliegen. Mülheim an der Ruhr, den <u>20.06.2017</u>		
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>13.07.2017</u> diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den <u>18.07.2017</u> Im Auftrage des Rates der Stadt: Oberbürgermeister S. Wolken Schriftführer-in		
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom <u>14.07.2017</u> im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom <u>31.07.2017</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den <u>31.07.2017</u> Der Oberbürgermeister Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung JA 		
MÜLHEIM an der Ruhr		
Planungsgrundlage und grafische Darstellung: Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer Dipl.-Ing. Wolfgang Dörschlag Stifterweg 9 46397 Bocholt Tel.: 02371 - 25700 Mail: info@dörschlag.de Investor: A.R.T.U.S. Beteiligungs-Gesellschaft mbH Dreißbörnerweg 8 46419 Isselburg		