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
Bebauungsplan

"Kassenberg / Lindgens - Areal - X 12"

Gemarkung: Saarn Flur: 1, 2, 3 Maßstab: 1:500
Broich Flur: 10

Der Bebauungsplan besteht aus 5 Blatt mit beiliegen Textfestsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausfertigung der Grundkarte (Bauvorlagenverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungsmitteln - Bekanntmachungsverordnung - (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der derzeit gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) *in der derzeit gültigen Fassung*

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM 32N (EPSG:25832) Höhenbezugssystem: DHHN 2016 / Höhenatlas 170

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbane Gebiete
- GE Gewerbegebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Bauline

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl
- III als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- (OK max. 55.5 m ü. NHN) Höchstwert: Gesamthöhe baulicher Anlagen
- (OKFF min. 53 m ü. NHN) Mindesthöhe: Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fußboden Erdgeschoss

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)
  - V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - F Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- private Verkehrsfläche
- E+A Einkaufszentrum
- Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Regenrückhaltebecken

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Hauptwasserlauf
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Garagen in unterer Ebene
  - TR Tiefgarage
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen zu. Textliche Festsetzungen
- Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel in dB(A)

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - L Landschaftsschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- HQ 100 (Überschwemmungsgebiet)
- HQ extrem (Risikogebiet)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Straßenname
- 43.5 Höhenpunkt m (über NHN)
- 45.0 Messungspunkte, Bemessung (m)

Hinweise

- Gekennzeichnung mit Schutzbereichen (unterirdisch)
- Altlastflächen mit Schutzbereichen (unterirdisch)

Die Übersichtskarte der Planunterlage mit dem Liegenschaftsbuch entspricht den Anforderungen nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeitigen Fassung.

Stand der Planunterlagen (Katasterangaben): Oktober 2023

Mülheim an der Ruhr, den 02.09.2024

Amt für Geodaten, Kataster und Vermessung
Im Auftrag
(Abdank)
Städtischer Oberverm essungsrat

Für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 17.06.2024

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wohnungsförderung
Im Auftrag
Schlüter
Leitender
Stadtplaner

Der Planungsausschuss der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **24.09.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **28.03.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Beteiligung der betroffenen Umweltbehörden und seine förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom **12.04.2023** bis einschl. **12.05.2023** öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **15.06.2023** diesen Bebauungsplan und die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung (V. vom 13.12.2017) beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **28.11.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und seine Beteiligung im eingeschränkten Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **28.12.2023** einschließlich **26.01.2024** durchgeführt.

Mülheim an der Ruhr, den 14.05.2024

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wohnungsförderung
Im Auftrag
Schlüter
Leitender
Stadtplaner

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 diesen Bebauungsplan und die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung (V. vom 13.12.2017) beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 26.07.2024

Im Auftrage des Leiters der Stadt

Amt für Stadtplanung und Wohnungsförderung

Die Satzungsbeschlüsse sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 25.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht und sind in der Rhein Ruhr Post am 27.07.2024 ordnungsgemäß bekannt gemacht und somit rechtsverbindlich in Kraft gesetzt worden.

Mülheim an der Ruhr, den 05.08.2024

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wohnungsförderung
Im Auftrag
Schlüter
(Schlüter Tochtermann)

1. **Bauverbote**
In allen Bergbaugebieten gilt eine einzuhaltende Bauverbotszone, die wie folgt festgesetzt wurde:
Offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

2. **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

2.1 Garagenunterbauten in unterer Ebene
Die Errichtung von Garagenunterbauten in unterer Ebene für den Bedarf der jeweiligen Gebäude ist zur Ermöglichung der Anordnung von Stellplätzen unter dem jeweiligen dahin festgesetzten Parken mit der Zweckbestimmung „TR" zulässig.

2.2 Garagen und überdachte sowie offene Stellplätze
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Nebenanlagen
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) nicht zulässig: von Einfriedungen, Hofbegrenzungen, Mülleinhausungen und Müllbehälteranlagen zulässig.

2.4 Stellplätze und Garagen
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) nicht zulässig: Stellplätze und Garagen.

3. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit/ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu bezeichnen:
LR
Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers
GFR
Geh-/Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GR
Geh-/Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

4. **Verkehrslärm zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

4.1 Innere Erschließungsstraßen
Die auf der Basis von WHO, ermittelten Objekt-mess- in der laucheren Ausführung ohne Yellow noch bei ca. 8dB(A) Abstand zu Ecken, Kreuzungen und Einmündungen, ist, das Objekt ist, von Autoharze der Mülmeldung, nicht wie ausreichend.

4.2 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm
Die Ermittlung der Außenlärmpegel wurde nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1990 und der Berechnung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr (RLS-90) und der Schallimmissionsprognose (Gewerbelärm) nach der TA Lärm 1998 (DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 und DIN 4109 Teil 1 und Teil 2) durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in der Anlage zum Bebauungsplan dargestellt.
Die Ergebnisse der Berechnungen ergaben folgende Beurteilungspegel:

Bereich	Tag	Nacht
Einkaufszentrum (Einzelhandelsgroßprojekt)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbelärm (Gewerbe)	55 dB(A)	40 dB(A)
Verkehrslärm (Straßenverkehr)	70 dB(A)	60 dB(A)

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Büroräume (z.B. Verwaltungsräume, Sitzungsräume, Gruppenräume, Büroarbeitsräume).
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit zum Verhältnis der von Raum zur gesamten geneigten Außenfläche eines Raumes (z. B. Grundfläche des Raumes: 5,-mal DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 7 und DIN 4109-2:2018-01, Tabelle 33 und Tabelle 34 und Tabelle 35 und Tabelle 36, unterschreiten nur maßgebliche (schwarze) Werte, siehe DIN 4109-2:2018-01, Anhang A.2.1.
Die Außenbauteilen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a > 74 dB(A) ist die Errichtung zum Schlafen dienender Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig, siehe DIN 4109-2:2018-01.
Zu Gewerbelärmen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ≥ 65 ist bei zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, die hier Fenster zu einem Fenster besitzen, für eine ausreichende Lüftungsfreiheit bei geschlossenen Fenstern zu sorgen, dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Dies kann beispielsweise durch Fenster in zu gewährleisten, dass eine fensterunabhängige Belüftung mit einem ausreichenden Luftwechsel gewährleistet ist.
Die für die Dimensionierung der Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und die Flächenanteile dargestellt.
Außenwohnbereiche - Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Die Ermittlung der Außenlärmpegel L_a ist für Außenwohnbereiche (Balkone) L_a ≤ 64 dB(A) nur zulässig, wenn durch einen Balkon noch eine Verbesserung um 10 dB(A) erreicht werden kann. Ist dies nicht der Fall, sind Außenwohnbereiche (Balkone) nicht zulässig.
Die Ermittlung der Außenlärmpegel L_a von 64 dB(A) bis 74 dB(A) ist die Errichtung zum Schlafen dienender Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig.
Zu Gewerbelärmen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ≥ 65 ist bei zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, die hier Fenster zu einem Fenster besitzen, für eine ausreichende Lüftungsfreiheit bei geschlossenen Fenstern zu sorgen, dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Dies kann beispielsweise durch Fenster in zu gewährleisten, dass eine fensterunabhängige Belüftung mit einem ausreichenden Luftwechsel gewährleistet ist.
Die für die Dimensionierung der Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und die Flächenanteile dargestellt.

5. **Bauverbotszone**
Aufgrund der bestehenden Bauverbotszone, die wie folgt festgesetzt wurde:
Offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

6. **Pflanzen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Auf der in der Planzeichnung eingezeichneten Fläche zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die gesamtheit Vorhandener Pflanzen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand ist durch Einzaun und Bauabstände und entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS 4 (Richtlinien für den Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und sonstigen Vegetationsflächen bei Straßenbauarbeiten) zu schützen. Ausgenommen sind die Bereiche, die zur Herstellung der Zufahrten und der Ver- und Entsorgung notwendig sind. Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten nicht in den Bereich der Kronentraufe eindringen. Die Bauarbeiten sind so zu planen, dass die Kronentraufe nicht beschädigt wird