

# **Stadt Mülheim an der Ruhr**

## **Änderung des Bebauungsplanes**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“**

**Verfahrensbezeichnung:**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“**

**Text und Begründung**

**zum Entwurf  
und  
zur Satzung**



## **Änderung des Bebauungsplanes**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“**

**Verfahrensbezeichnung:**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

### **Textliche Festsetzungen**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung

## **I. Textliche Festsetzungen**

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

- 2.1 Innerhalb der Wohngebiete WR<sub>3</sub>, WR<sub>5</sub>, WR<sub>7</sub>, WR<sub>8</sub> und WR<sub>9</sub>, sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der seitlichen Abstandflächen der Hauptbaukörper zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb der Wohngebiete WR<sub>1</sub>, WR<sub>2</sub>, WR<sub>11</sub> und WR<sub>13</sub> sind nur Stellplätze und Carports innerhalb der seitlichen Abstandflächen der Hauptbaukörper zulässig. Im WR<sub>11</sub> sind für die Neubebauungen in Form von Baulückenschließungen Neulens Höhe 41 und zwischen Kleiststraße 111 und 113 ausnahmsweise auch Garagen zulässig.

Innerhalb der Wohngebiete WR<sub>4</sub>, WR<sub>6</sub>, WR<sub>10</sub>, WR<sub>12</sub> und WR<sub>14</sub> sind Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen. Im WR<sub>6</sub> sind Carports und Stellplätze ausnahmsweise für die Gebäude Buschkante 14 und 16 zulässig, sofern die Zufahrt über die Neulens Höhe erfolgt.

#### Grundsätzlich gilt für alle Baugebiete:

Eine Überschreitung der vorderen und hinteren Gebäudeflucht bei der Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplatz- oder Carportflächen dürfen 3,0m x 6,0m, die Breite der jeweiligen Zufahrten 2,5 m nicht überschreiten.

## **II. Hinweise**

### **3. Kampfmittelbeseitigung**

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs

hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfung sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Einbringung von Sondierbohrungen – nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster – mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60 mm) zu verrohren sind. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren und Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmen. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

## **Änderung des Bebauungsplanes**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“**

### **Verfahrensbezeichnung:**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

## **Begründung**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung

## **Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Räumliche und strukturelle Situation.....</b>            | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Rechtliche Situation.....</b>                            | <b>4</b>  |
| 2.1.     | Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) .....                 | 4         |
| 2.2.     | Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK).....       | 4         |
| 2.3.     | Teilraumentwicklungskonzept Heißen .....                    | 4         |
| 2.4.     | Rahmenkonzept Siedlung Heimaterde Mülheim an der Ruhr ..... | 5         |
| 2.5.     | Denkmalbereichssatzung .....                                | 5         |
| 2.6.     | Gestaltungsfibel.....                                       | 5         |
| 2.7.     | Verbindliche Bauleitplanung .....                           | 6         |
| <b>3</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Darlegung der Ziele und Zwecke.....</b>                  | <b>7</b>  |
| 4.1.     | Garagen, Stellplätze und Carports.....                      | 7         |
| 4.2.     | Wald .....                                                  | 11        |
| <b>5</b> | <b>Umweltbelange.....</b>                                   | <b>11</b> |

## 1 Räumliche und strukturelle Situation

Die räumliche Abgrenzung für das Änderungsverfahren „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des seit dem 15.10.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“. Er umfasst einen Teilbereich der Siedlung „Heimaterde“, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger der Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft. Die Gesamtanlage der Siedlung kann als mustergültige Arbeitersiedlung bezeichnet werden.

Die Siedlung „Heimaterde“ liegt ca. 1 km südöstlich des Stadtteils Heißen in der Gemarkung Fulerum im Nordosten des Stadtgebietes Mülheim an der Ruhr. Der Kernbereich der Gesamtsiedlung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen, Grundschule, befindet sich am Sunderplatz. Weitere schulische Einrichtungen und Kindergärten befinden sich im Zentrum Heißen bzw. an der Gneisenastraße.

Das ca. 16,8 ha umfassende Gebiet des Bebauungsplanes grenzt östlich an diesen Kernbereich an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Max-Halbach-Straße und
- im Süden von der Kleiststraße.
- Die östliche Begrenzung des Plangebietes verläuft entlang des Grundstückes Kleiststraße 153 unter Einbeziehung einer nördlich davon befindlichen Grün- und Waldfläche sowie im weiteren nördlichen Verlauf entlang der Nollendorfstraße sowie der Essener Stadtgrenze.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches verläuft die beidseitig bebaute Privatstraße Neulens Höhe. Die Bebauungsgrundstücke entlang der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße sind durch eine private Grünfläche voneinander getrennt. Hierbei handelt es sich um eines der siedlungstypischen so genannten Siepentäler.

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung lässt sich an den vorhandenen Baustrukturen deutlich ablesen. Die Siedlung weist im Plangebiet acht verschiedene für die Siedlung typische Haustypen auf. Die Häuser sind mit einer Spritzputzfassade in unterschiedlichen Beige-, Ocker- bzw. Weißtönen gestaltet und haben eine dunkle Dacheindeckung. Entlang der Max-Halbach- und der Nollendorfstraße befindet sich eine meist zweigeschossige Doppel- bzw. Mehrfamilienhausbebauung. Die Doppelhausbebauung wird entlang der nördlich des Plangebietes liegenden Straße Buschkante fortgeführt. Der östliche Teil der Straße Buschkante endet in einer Sackgasse. In diesem Bereich befindet sich eine eingeschossige Reihenhausbauung. Die Mehrfamilienhausbebauung findet sich an der Kleiststraße in den Kreuzungsbereichen zur Max-Halbach- bzw. Nollendorfstraße wieder. Ansonsten ist die Kleiststraße innerhalb des Plangebietes durch freistehende, giebelständige Einfamilienhäuser geprägt.

Zwischen der Max-Halbach- und der Nollendorfstraße befindet sich entlang der Straße Neulens Höhe eine eingeschossige Doppelhausbebauung. Diese Grundstücke wurden den Bewohnern

vom damaligen Eigentümer in Erbpacht überlassen, d.h. die Gebäude sind bereits seit ihrer Errichtung im Besitz von Einzeleigentümern. Dies hat zur Folge, dass eine einheitliche äußere Gestaltung nicht mehr ablesbar ist. Trotz der innenliegenden Bebauung weisen die Blockinnenräume zwischen der Max-Halbach- und der Nollendorfstraße besonders tiefe Gärten aus. Diese groß bemessenen Hausgärten sollten ursprünglich nicht nur der Erholung dienen, sondern bewusst auch dem Nebenerwerb und der Selbstversorgung. Diesem Zweck waren auch die Stallungen zugeordnet, die sich zwischen den Wohngebäuden an der Neulens Höhe befinden und zum Teil in die Siedlungshäuser einbezogen wurden. Heute sind die großen privaten Freiflächen überwiegend einer gärtnerischen Freizeitnutzung vorbehalten.

Die vorhandene Bebauung Nollendorfstraße 35 bis 84 gehört nicht zum historischen Siedlungsgrundriss und wurde zur abschließenden Ausbildung des Straßenbildes als Begrenzung des Siepentals mit in den Bebauungsplan „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“ einbezogen.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haarzopfer Straße, die südwestlich des Plangebietes verläuft. Der ÖPNV erfolgt über die Kleiststraße bzw. die Max-Halbach-Straße durch die Buslinien 136 und 138.

## **2 Rechtliche Situation**

### **2.1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet zum größten Teil als Wohnbaufläche/Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Ausläufer des Siepentales zwischen der Bebauung an der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße ist als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F11/I“ ist somit aus dem rechtswirksamen RNFP entwickelt.

### **2.2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)**

Gemäß Räumlich-Funktionalem Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Teilraums Heißen, dessen Teilraumzentrum (C-Zentrum) sich in einer Entfernung von etwa 1.800 m befindet, während das Rhein-Ruhr-Zentrum nur ca. 1.500 m entfernt ist.

### **2.3. Teilraumentwicklungskonzept Heißen**

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen vom Januar 2000 stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Das Siepental und deren Ausläufer sind als Grünfläche dargestellt.



## **2.4. Rahmenkonzept Siedlung Heimaterde Mülheim an der Ruhr**

Für den Bereich der Siedlung Heimaterde wurde im Auftrag der Stadt Mülheim an der Ruhr vom Büro Pesch & Partner aus Herdecke auf Grundlage des Gutachtens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 25.06.2004 ein Rahmenkonzept erstellt. Das Rahmenkonzept wurde am 13.12.2005 vom Planungsausschuss zur Kenntnis genommen und die Verwaltung damit beauftragt, auf dieser Grundlage die Siedlung Heimaterde weiterzuentwickeln.

Das Rahmenkonzept nimmt die Empfehlung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege auf, die Siedlung Heimaterde als Denkmalbereich auszuweisen. Darüber hinaus empfiehlt das Rahmenkonzept, die Siedlung flächendeckend über Bebauungspläne mit detaillierten Gestaltungsfestsetzungen zu sichern.

## **2.5. Denkmalbereichssatzung**

Die Denkmalbereichssatzung für die Siedlung Heimaterde wurde am 29.11.2007 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen und nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Datum vom 14.02.2008 am 14.03.2008 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr öffentlich bekannt gemacht.

Aufgabe der Denkmalbereichssatzung ist die Benennung von Schutzzinhalten mit dem Ziel, die zukünftige bauliche Entwicklung des Denkmalbereichs so zu steuern, dass Veränderungen mit dem historischen Bestand verglichen, an den historischen Spuren gemessen und mit den denkmalpflegerischen Schutzziele abgestimmt werden können.

Diese Schutzziele sind:

- die Erhaltung der städtebaulichen Struktur, d.h. des von bestimmten Merkmalen geprägten, historischen Siedlungsgrundrisses,
- die Erhaltung des architektonisch besonders ausgebildeten Ensembles,
- die Erhaltung des Gesamtcharakters,
- die Erhaltung von Freiflächen und Blickbezügen.

Mit dem Inkrafttreten der Denkmalbereichssatzung Heimaterde am 14.03.2008 sind in ihrem Geltungsbereich nunmehr alle Maßnahmen, welche die siedlungstypischen Merkmale des Denkmalbereichs betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

## **2.6. Gestaltungsfibel**

Für die Siedlung Heimaterde wurde eine Gestaltungsfibel erarbeitet, die am 12.12.2006 vom Planungsausschuss beschlossen wurde. Diese Fibel dient dem Ziel, die Siedlung als Ganzes in ihrer städtebaulichen und kulturellen Bedeutung mit ihrem charakteristischen und geschlossenen Erscheinungsbild im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten. Mit detaillierten Beschreibungen der charakteristischen Haustypen dient die Fibel als Orientierungshilfe und soll den Eigentümern, Bauherren und Architekten als Leitfaden zum Erhalt des einheitlichen Siedlungs-

bildes an die Hand gegeben werden. Die Fibel selber hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Zukünftig werden jedoch die zwingenden Vorgaben der Fibel in den Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne rechtlich verankert.

## **2.7. Verbindliche Bauleitplanung**

Wegen ihrer siedlungsgeschichtlichen Bedeutung sowie ihrer erhaltenswerten Eigenart ist die Siedlung Heimaterde in ihrer stadtgestalterischen Qualität schützenswert. Aus diesem Grund wurde die Siedlung als Denkmalbereich ausgewiesen.

Zum weitergehenden Schutz der Siedlung wurden in Teilbereichen bereits die Bebauungspläne

- „Gneisenaustraße/Velauer Straße/Kleiststraße - F 1 und F 1/I“ vom 23.10.1968,
- „Heimaterde - F 5“ vom 15.09.1980,
- „Amselstraße/Finkenkamp - F 8“ vom 19.07.1989,
- „Bromersfeld/Sunderweg – F 10“ vom 27.09.2007,
- „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße F 11“ vom 15.10.2008
- „Kleiststraße/Schwarzenbergstraße – F 12 a“ vom 15.09.2008
- „Sonnenweg/Sunderweg – F 13“ vom 23.09.2009
- „Max-Halbach-Straße/Schwarzenbergstraße – F 12b“ vom 03.11.2010

als Ortsatzung beschlossen.

Um die Siedlung zukünftig flächendeckend über Bebauungspläne abzudecken, befindet sich des Weiteren der Bebauungsplan „Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14“ im Verfahren.

Wie das Bebauungsplanverfahren „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße F 11“ wird auch das Änderungsverfahren „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße F 11/I“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach den Vorschriften des § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Denkmalbereich „Heimaterde“ ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Sie ist daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung und soll in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Auch der charakteristische Baum- und Heckenbestand soll soweit wie möglich erhalten werden, da er das Ortsbild entscheidend mitprägt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 11.09.2008 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am 15.10.2008 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ein wichtiger stadtgestalterischer Aspekt des Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der ursprüngliche Siedlungs-

grundriss der Heimaterde sah weder Garagen noch Carports vor, so dass entsprechende Bauwerke nicht Bestandteil des historischen Siedlungsbildes sind. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung und der immer weiter steigenden Anzahl von Pkw´s sind zukünftig Stellplätze und Carports als siedlungsverträgliche Elemente zulässig. Die Errichtung von Garagen als geschlossene Bauwerke würde allerdings in den Siedlungscharakter eingreifen und das durchlässige Siedlungsbild erheblich verändern.

Die stetig weiter wachsende Anzahl von PKW´s in der Siedlung Heimaterde sowie zwei anhängige Klageverfahren gegen die Versagung von Garagen/Carports zeigt, dass auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ weiterhin ein starker Regelungsdruck nach städtebaulicher Ordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr besteht.

Um diesen Regelungsdruck sowie die beiden Klageverfahren städtebaulich positiv zu begleiten, soll zukünftig in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes die restriktive Ablehnung gegenüber Carports und Garagen dort, wo es städtebaulich vertretbar ist, aufgehoben werden.

Hierfür ist es erforderlich, die Baugebiete für das Plangebiet teilweise neu zu ordnen, um angemessen auf die mittlerweile entstandene Bestandssituation und die durch bauordnungsrechtliche Genehmigungen geschaffenen Fakten reagieren zu können. Ziel ist es, in Teilbereichen Stellplätze und Carports, ausnahmsweise auch Garagen, zukünftig zuzulassen.

Des Weiteren wird die Waldkante im hinteren Bereich der Wohnbebauung Neulens Höhe 3a-i entsprechend der Bestandssituation korrigiert. Hier wurde bereits seitens der Grundstückseigentümer bzw. des Bauträgers ein Antrag auf Waldumwandlung beim Regionalforstamt gestellt. Diesem Antrag wird in Kürze mit der Auflage einer Ersatzaufforstung zugestimmt werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ vom 15.10.2008 werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt und behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.

## **4 Darlegung der Ziele und Zwecke**

### **4.1. Garagen, Stellplätze und Carports**

Der ursprüngliche Siedlungsgrundriss sah weder Garagen noch Carports vor, so dass entsprechende Bauwerke nicht Bestandteil des historischen Siedlungsbildes sind. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung und der immer weiter steigenden Anzahl von Pkw´s sind zukünftig Stellplätze und Carports als siedlungsverträgliche Elemente zulässig. Dagegen würde die Errichtung von Garagen als geschlossene Bauwerke in den Siedlungscharakter eingreifen und das durchlässige Siedlungsbild erheblich verändern.

Für die Einzel- und Doppelhäuser besteht in der Regel die Möglichkeit, innerhalb der seitlichen Grenzabstände Stellplatzflächen vorzusehen. Im Einzelfall ist die Realisierung einer Stellplatz-

fläche hier jedoch nicht möglich, da der historische und über die Denkmalsbereichssatzung geschützte Hecken- bzw. Bruchsteinmauerbestand und/oder die topographischen Verhältnisse diesem entgegenstehen. In diesen Fällen sowie im Bereich der Hausgruppen und des Geschosswohnungsbaus ist der Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum gedeckt.

Die Siedlung Heimaterde ist topographisch durch ihre erhaltenswerten Siepentäler geprägt. Hierdurch ergeben sich zum Teil extreme Höhenunterschiede zwischen Erschließungsstraße und Gebäude, so dass eine Zufahrt auf das Grundstück nicht realisierbar ist. Dementsprechend ist die Realisierung einer privaten Stellplatzfläche innerhalb der seitlichen Abstandsflächen in diesen Fällen nicht möglich. Hier ist der Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum gedeckt. Gleiches gilt auch für die Bereiche der Hausgruppen und des Geschosswohnungsbaus.

Grundsätzlich sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper zulässig. Eine Überschreitung der vorderen und hinteren Gebäudeflucht der Hauptbaukörper ist unzulässig. Die Stellplatz- oder Carportflächen dürfen 3m x 6m, die Breite der jeweiligen Zufahrten 2,5 m nicht überschreiten. Die Errichtung eines Carports ist nur als offene Holzkonstruktion entweder im Naturholzton belassen oder weiß lasiert bzw. gestrichen zulässig. Zur Befestigung der Stellplätze sind Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die näheren Details zur Zulässigkeit von Stellplätzen/Carports ist der Beschreibung der einzelnen Wohngebiete zu entnehmen:

WR<sub>1</sub> (Buschkante 1-35) und WR<sub>13</sub> (Max-Halbach-Straße 84-106)

Die Wohngebiete WR<sub>1</sub> und WR<sub>13</sub> bestehen aus einer freistehenden, zweigeschossigen Doppelhausbebauung als Putzbau in sechs bzw. vier Achsen mit Walmdach ohne Drempel. Im historischen Siedlungsgrundriss waren ursprünglich innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Häuser Heckenpflanzungen zwischen den vorderen Gebäudekanten der Häuser angelegt. Diese Heckenpflanzungen existieren mittlerweile nur noch vereinzelt, der größte Teil ist allerdings nicht mehr vorhanden. An diesen Stellen befinden sich heute bereits in den Gebäudeabstandsflächen Stellplätze. Aufgrund dieser Sachlage ist es städtebaulich vertretbar, Stellplätze und Carports im WR<sub>1</sub> und WR<sub>13</sub> innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper zuzulassen.

WR<sub>2</sub> (Buschkante 36-46)

Das Wohngebiet WR<sub>2</sub> besteht aus einer eingeschossigen Reihenhausbauung als Putzbau in zwei Achsen mit Satteldach ohne Drempel. Die geschlossene Gebäudekante der Reihenhausbauung soll weiterhin beibehalten werden, so dass Stellplätze und Carports im WR<sub>2</sub> nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der beiden Endhäuser zulässig sind.

WR<sub>3</sub> (Nollendorfstraße 78-84) und WR<sub>8</sub> (Nollendorfstraße 35-77)

Die Wohngebiete WR<sub>3</sub> und WR<sub>8</sub> liegen außerhalb der historischen Siedlung Heimaterde und sind nicht mehr Bestandteil des Siedlungsgrundrisses. Daher sind negative Beeinträchtigungen

des Siedlungsgefüges in Bezug auf die Anordnung und Ausbildung der Stellplatzflächen nicht zu erwarten. Im WR<sub>3</sub> und WR<sub>8</sub> sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

#### WR<sub>4</sub> (Neulens Höhe 1-3)

Das Wohngebiet WR<sub>4</sub> besteht aus einer freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung als Putzbau in fünf Achsen mit Walmdach ohne Drempel. Eine direkte Zuordnung von Stellplatzflächen innerhalb des Baugebietes ist aufgrund der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen für die Mehrfamilienhausbebauung aus Platzgründen nicht möglich. Der ruhende Verkehr für die Mehrfamilienhausbebauung ist im öffentlichen Straßenraum angelegt. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und/oder Garagen ist daher im WR<sub>4</sub> ausgeschlossen.

#### WR<sub>5</sub> (Neulens Höhe 2a-d, 3a-i)

In dem Wohngebiet WR<sub>5</sub> sind im Rahmen von Baulückenschließungen Neubauten in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern entstanden. Im Zuge der Neubebauung wurde der ruhende Verkehr mit Hilfe von Garagen geordnet. Daher sind im WR<sub>5</sub> innerhalb der Abstandsflächen der Hauptbaukörper Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

#### WR<sub>6</sub> (Max-Halbach-Straße 108-110, Buschkante 2-16)

Das Wohngebiet WR<sub>6</sub> besteht aus einer freistehenden, zweigeschossigen Doppelhausbebauung als Putzbau in sechs Achsen mit Walmdach ohne Drempel. Durch die topographischen Gegebenheiten liegen die Doppelhäuser höher als die Straße. Zur Abstützung des Geländes dient eine historische, das Straßenbild prägende Bruchsteinmauer, eine direkte Zufahrt auf die Grundstücke ist daher nicht möglich. Das Entfernen der Mauer bzw. Anlegen von Geländeeinschnitten zur Realisierung von Stellplätzen etc. ist städtebaulich nicht erwünscht. Diese Gegebenheiten führen dazu, dass im WR<sub>6</sub> Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Lediglich für die Wohngebäude Buschkante 14 und 16 sind Stellplätze/Carports ausnahmsweise zulässig, vorausgesetzt, die Zufahrt erfolgt ebenerdig über die Neulens Höhe.

#### WR<sub>7</sub> (Neulens Höhe 2-36, 5-39)

Das Wohngebiet WR<sub>7</sub> besteht aus einer freistehenden, eingeschossigen Doppelhausbebauung als Putzbau in zwei Achsen mit Satteldach und Drempel. In den seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper befinden sich bereits mehrere Stellplätze, Carports und auch Garagen. Vor diesem Hintergrund sind im WR<sub>7</sub> Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper zulässig.

#### WR<sub>9</sub> (Nollendorfstraße 1-31)

Das Wohngebiet WR<sub>9</sub> besteht aus einer freistehenden, zweigeschossigen Doppelhausbebauung als Putzbau in vier Achsen mit Satteldach ohne Drempel. Im historischen Siedlungsgrundriss waren ursprünglich innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Häuser Heckenpflanzungen zwischen den vorderen Gebäudekanten der Häuser angelegt. Diese Heckenpflanzungen existieren mittlerweile nur noch vereinzelt, der größte Teil ist allerdings nicht mehr vorhanden. An diesen Stellen befinden sich heute bereits in den Gebäudeabstandsflächen Stellplätze. Auf-

grund dieser Sachlage ist es städtebaulich vertretbar, Stellplätze und Carports im WR<sub>9</sub> innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper zuzulassen. Auf Grund der Tatsache, dass hier durch bereits erteilte bauordnungsrechtliche Genehmigungen für den Bau von Garagen eine präjudizierende Wirkung erzielt wurde, sind im WR<sub>9</sub> trotz des erheblichen Eingriffs ins Siedlungsbild zusätzlich Garagen ausnahmsweise zulässig.

WR<sub>10</sub> (Max-Halbach-Straße 68-76, Kleiststraße 107-111)

Das Wohngebiet WR<sub>10</sub> besteht aus einer gereihten, zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung als Putzbau in fünf bis sieben Achsen mit Satteldach ohne Drempe. Durch die topographischen Gegebenheiten liegen die Gebäude höher als die Straße. Zur Abstützung des Geländes dient eine historische, das Straßenbild prägende Bruchsteinmauer, eine direkte Zufahrt auf die Grundstücke ist daher nicht möglich. Das Entfernen der Mauer bzw. Anlegen von Geländeeinschnitten zur Realisierung von Stellplätzen etc. ist städtebaulich nicht erwünscht. Diese Gegebenheiten führen dazu, dass im WR<sub>10</sub> Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

W<sub>11</sub> (Kleiststraße 111a-135, Neulens Höhe 41)

Das Wohngebiet WR<sub>11</sub> besteht aus einer freistehenden, zweigeschossigen, giebelständigen Einzelhausbebauung als Putzbau in zwei Achsen mit Satteldach ohne Drempe und ohne Dachgauben. Im historischen Siedlungsgrundriss waren die vorderen Gebäudekanten der Häuser mit ca. 1,2 m hohen Putzmauern miteinander verbunden. Diese Mauern existieren mittlerweile nicht mehr vollständig. In Teilbereichen wurden sie zu Gunsten von Stellplatzflächen ganz entfernt, oder aber für Toreinfahrten durchbrochen. Vor diesem Hintergrund sind im WR<sub>11</sub> Stellplätze und Carports innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper grundsätzlich zulässig. Hierbei müssen die noch vorhandenen, straßenbildprägenden Mauern jedoch berücksichtigt werden und weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich für die Neubebauung in Form von Baulückenschließung Neulens Höhe 41 und zwischen Kleiststraße 111 und 113 sind ausnahmsweise auch Garagen zulässig.

WR<sub>12</sub> (Nollendorfstraße 2-6, Kleiststraße 137-141)

Das Wohngebiet WR<sub>12</sub> besteht aus einer freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung als Putzbau in fünf Achsen mit Satteldach ohne Drempe. Durch die topographischen Gegebenheiten liegen die Gebäude höher als die Straße. Zur Abstützung des Geländes dient eine historische, das Straßenbild prägende Bruchsteinmauer, eine direkte Zufahrt auf die Grundstücke ist daher nicht möglich. Das Entfernen der Mauer bzw. Anlegen von Geländeeinschnitten zur Realisierung von Stellplätzen etc. ist städtebaulich nicht erwünscht. Des Weiteren sind die Vorgartenbereiche oberhalb der Bruchsteinmauer mit historischen Heckenpflanzungen eingefriedet. Diese Gegebenheiten führen dazu, dass im WR<sub>12</sub> Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

WR<sub>14</sub> (Max-Halbach-Straße 78-82)

Das Wohngebiet WR<sub>14</sub> besteht aus einer freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung als Putzbau in fünf Achsen mit Satteldach ohne Drempel. Durch die topographischen Gegebenheiten liegen die Gebäude höher als die Straße. Zur Abstützung des Geländes dient eine historische, das Straßenbild prägende Bruchsteinmauer, eine direkte Zufahrt auf die Grundstücke ist daher nicht möglich. Das Entfernen der Mauer bzw. Anlegen von Geländeeinschnitten zur Realisierung von Stellplätzen etc. ist städtebaulich nicht erwünscht. Diese Gegebenheiten führen dazu, dass im WR<sub>14</sub> Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

**4.2. Wald**

Die Siedlung Heimaterde ist ein besonderes Beispiel einer genossenschaftlichen Werkssiedlung für Angehörige der Firma Krupp mit gartenstädtischem Charakter. Dieser Charakter lässt sich sowohl in dem Wechsel zwischen aufgelockerter und geschlossener Bebauung als auch im großzügigen Siedlungsgrundriss mit seinen ausgedehnten privaten und öffentlichen Freibereichen ablesen. Insbesondere durch die charakteristischen und siedlungsbildprägenden Siepentäler erhält die Siedlung Heimaterde ihre einzigartige städtebauliche Figur. Das Siepentäl innerhalb des Plangebietes zwischen den Straßen Neulens Höhe und Nollendorfstraße zeichnet sich teilweise durch einen naturbelassenen Waldbestand aus. Entsprechend wurde der Bereich östlich der Bebauung Neulens Höhe 1-3i im rechtskräftigen Bebauungsplan „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ auf Anregung des Regionalforstamtes als Waldfläche festgesetzt. Im Zuge der erst vor Kurzem entstandenen Neubebauung Neulens Höhe 3a-i wurde seitens des Bauträgers für den hinteren Teil dieser Baugrundstücke ein Antrag auf Waldumwandlung beim Regionalforstamt gestellt. Diesem Antrag wird voraussichtlich in Kürze mit Auflage einer Ersatzaufforstung entsprochen werden. Aufgrund der Qualität der ursprünglichen Waldfläche fordert das Regionalforstamt eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3. Der Bauträger wird eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellen. Eine Regelung innerhalb des Bauleitplanverfahrens „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße F 11/I“ ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen des Änderungsverfahrens „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“ wird dieser Entwicklung Rechnung getragen und die Waldkante im Bereich der Neulens Höhe 3a-i entsprechend korrigiert.

**5 Umweltbelange**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der historischen Siedlung Heimaterde, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger dieser Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft. Sie ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts und somit von beson-

derer städtebaulicher Bedeutung. Zum Erhalt ihres Erscheinungsbildes wurde die Siedlung mittlerweile als Denkmalbereich ausgewiesen. Hierdurch soll u.a. auch der charakteristische Baum- und Heckenbestand soweit wie möglich erhalten werden, da er das Ortsbild entscheidend mitprägt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“ werden, aufgrund des hohen Regelungsdruckes, die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen überarbeitet. Hierfür ist eine Neuordnung der Baugebiete notwendig, um eine angemessene Festlegung von Stellplatzflächen zu gewährleisten. Durch diese Änderungen ist kein erheblicher Anstieg der PKW-Anzahl zu erwarten, es wird lediglich der bereits vorhandene ruhende Verkehr neu geordnet. Aus diesem Grund werden auch keine zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen ausgelöst.

Des Weiteren wird die Waldkante im hinteren Bereich der Wohnbebauung Neulens Höhe 3a-i entsprechend der Bestandssituation korrigiert. Hier wurde bereits seitens der Grundstückseigentümer/des Bauträgers ein Antrag auf Waldumwandlung beim Regionalforstamt gestellt. Diesem Antrag wird in Kürze mit der Auflage einer Ersatzaufforstung zugestimmt werden. Dieser Bereich wird dann zukünftig als privates Gartenland genutzt werden. Verglichen mit der gesamten Waldfläche handelt es sich lediglich um einen geringen Waldanteil, der zukünftig entfällt. Daher sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Siedlung Heimaterde nicht zu erwarten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ vom 15.10.2008 werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt und behalten weiterhin Rechtsgültigkeit.

Das Änderungsverfahren „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“ wird als Bebauungsplan nach § 13a BauGB Abs. 4 „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Bei dem Änderungsverfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da lediglich die Stellplatzsituation entzerrt und die Waldkante korrigiert wird. Diese Änderungen werden ausschließlich zum Wohl der Allgemeinheit durchgeführt und bringen für diese keine nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen mit sich. Es wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ vom 15.10.2008 wurden alle umweltrelevanten Auswirkungen geprüft und abgewogen und deren Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Da durch die vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes keine neuen Umweltauswirkungen ausgelöst werden und die umweltrelevante Abwägung des Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“ in zeitlicher Nähe erfolgte, wird auf erneute Überprüfung der Umweltbelange im Rahmen des Änderungsverfahrens verzichtet.





# Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

## Änderung des Bebauungsplanes "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße - F11" Verfahrensbezeichnung F11/I

Gemarkung: Fulerum Flur: 3, 4, 5 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und einem textlichen Teil mit 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. 2565)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 36)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 550)  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2009 (GV.NRW.S. 442, 481)

Stand: 08.08.2010

### Zeichenerklärung Festsetzungen

Weitere Planzeichen siehe Zeichenerklärung für Katasterkarten und Verneinungssätze in Nordrhein-Westfalen (Zustimmung 199) RStB. des Innenministeriums vom 20.12.1978 I D 2-7120.

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

Stand der Planunterlagen: ALK von Juli 2010

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die endgültige gemeinsame Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden besichert.

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Geodatenmanagement,  
Vermessung und Kataster  
IA

Anteilhaber

Für die Erarbeitung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung:  
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung  
IA

Die Oberbürgermeisterin  
LV

Anteilhaber

Bürgerbeauftragte

Der Planungsausschuss der Stadt hat am  
diesem Entwurf der Bebauungsplanänderung und dessen Auslegung  
beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben  
bis einschließlich

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung  
IA

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am  
diesem Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren  
nach § 13a BauGB und gemäß § 7 GO NRW in der zur Zeit gültigen  
Fassung i. V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Satzungsausschuss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung  
dieser Bebauungsplanänderung und seiner Begründung sind mit der  
Bekanntmachungsverordnung vom  
im Amtsblatt für die  
Stadt Mülheim an der Ruhr vom  
ortsüblich bekannt  
werden.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung,  
Kataster und Wohnbauförderung  
IA

(Linde)

Vermessungsdezernat

Anlage 4 zur Drucksache  
Nr.: V10/0921-01



# Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

## Änderung des Bebauungsplanes "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße - F11" Verfahrensbezeichnung F11/I

Gemarkung: Fulerum

Flur: 3, 4, 5

Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt 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) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481)

Stand: 02.2010

## Zeichenerklärung Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

**WR1-12** Reines Wohngebiet

**WR13-14** Reines Wohngebiet

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / o

offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

g

geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

--- Baulinie

### Maß der baulichen Nutzung

0.2 0.2

Grundflächenzahl

0.4 0.4

Geschossflächenzahl

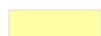
II

als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

II II

zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Hauptgebäude

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



private Verkehrsflächen

### Ver- und Entsorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation



Wertstoffsammelstelle

### Grünflächen



private Grünflächen

G (1-3)

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

### Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW



Firstichtung

WD

Walmdach

SD

Satteldach

### Sonstige Festsetzungen



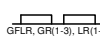
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)



mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen



Lärmpegelbereiche (siehe Text)

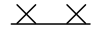
### Kennzeichnungen

**§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um (siehe Text)



Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.



Altlasten gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB (siehe Text)



Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (ungefähre Lage)

### Sonstige Signaturen



vorhandene Gebäude

II

Geschoßzahl vorhandener Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen

40.4

Höhenpunkt m über NHN



Messungslinie



vorhandene Bäume



zusammengehöriges Baugebiet



Leitung (unterirdisch)



## **Änderung des Bebauungsplanes**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“**

**(Verfahrensbezeichnung:)**

**„Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11/I“**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 14.09.2010 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Entwurfssfassung) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschließlich 11.11.2010 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 28.02.2011 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Satzungsfassung) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

