

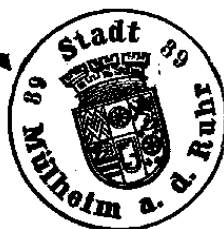
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan 63

Parsevalstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Parsevalstraße" (Plan-
bezeichnung: G 3)

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- a) in den reinen Wohngebieten (WR) auf den Grundstücken, die ihren Zugang von der Eckenerstraße haben, Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) im allgemeinen Wohngebiet (WA) nördlich der Parsevalstraße Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 5 und 6 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung,
 - c) im allgemeinen Wohngebiet (WA) südlich der Parsevalstraße Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete (WR) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig, ausgenommen Bauwischgaragen für die Bebauung, der keine Gemeinschaftsgaragen zugeordnet sind.

In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nur hinter den vorderen Fluchten der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, wird als weitere Maßbestimmung die sich hieraus und aus der festgesetzten Art der Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauN VO ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteils.

Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie errichtet werden dürfen, nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die Bebauung, für die keine Firstrichtung festgesetzt ist, für die Tankstelle, für die Bebauung im katholischen und im evangelischen Gemeindezentrum sowie für alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO (ausgenommen Gewächshäuser) und Garagen,

- b) Giebeldächer mit einer Neigung von 23° - 30° ohne Drempel und Dachaufbauten für die Reihenhäuser zwischen Zeppelin- und Parsevalstraße westlich der Horbeckstraße, für die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt ist,
- c) Giebeldächer mit einer Neigung von 30° - 35° für die sonstigen Hauptbaukörper in den reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA), soweit für sie Firstrichtungen festgesetzt sind.

Kellergaragen sind im gesamten Planbereich nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen: Die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zwischen Zeppelin- und Parsevalstraße westlich der Horbeckstraße sind den Reihenhausgrundstücken in diesem Gebiet zugeordnet.

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen an den Reihenhäusern südlich der Eckemerstraße sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der betreffenden Hausgrundstücke zu belasten.

An der Zeppelinstraße sind mit Ausnahme des Tankstellengrundstücks Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig.

Nachrichtliche Angaben: Der Gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim im Sinne des § 12 Abs. 2 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9) im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Dieser Bauschutzbereich ist festgesetzt durch den Minister für Wirtschaft und Verkehr NW am 18.12.1959, bekanntgemacht durch den Regierungspräsi-

dentem Düsseldorf als Luftfahrtbehörde
gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes am
17.9.1962, veröffentlicht im Amtsblatt
der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 30.1.1963.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Be-
bauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Parsevalstraße" (Planbezeichnung: G 3)

- - -

Der Bebauungsplan soll in erster Linie die Bebauung der Fläche zwischen Zeppelin-, Parseval- und Windmühlenstraße ordnen. Das Gebiet der Einfamilienreihenhäuser im Westen wurde im Einvernehmen mit der Trägersgesellschaft gestaltet. Bei dem katholischen und dem evangelischen Gemeindezentrum und der Dauerkleingartenanlage wurden die vorhandenen Gegebenheiten weitgehend übernommen. Der größte Teil der Dauerkleingärten liegt allerdings außerhalb des Planbereiches.

Des weiteren wurde eine Tankstelle, die sowohl für die Versorgung der im Planbereich als auch der südlich gelegenen Bebauung erforderlich ist, vorgesehen. Bei der Wahl des Standortes der Tankstelle wurde dem Ruhebedürfnis der anschließenden Wohngebiete wie auch der Flüssigkeit des Verkehrs besonders Rechnung getragen. Zur Abschirmung der anschließenden Wohngebiete ist weiterhin eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Entsprechend der Bedeutung der Zeppelinstraße als anbaufreie Landstraße im Sinne des Landesstraßengesetzes vom 28.11.1961 (GV. NW. S. 305) wurden Grundstückszu- und -abfahrten an dieser Straße sowie bauliche Anlagen im Abstand von 20 m vom nördlichen Rand der Fahrbahn ausgeschlossen. Gemäß § 25 Abs. 3 Satz 2 des Landesstraßengesetzes vom 28.11.1961 ist die Zustimmung der Landesbaubehörde zu baulichen Anlagen, die dem Bebauungsplan entsprechen, nicht erforderlich.

Der Plan setzt für seinen Bereich insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest. Es ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des

§ 30 BBauG. Die in der Deckfolie zum Grundrißplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Die Luftfahrtbehörde hat die gem. §§ 12 und 13 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 erforderliche Zustimmung zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung mit der Einschränkung erteilt, daß die Bauhöhen etwa 10,0 m über Grund (etwa 120 m über NN) nicht überschreiten dürfen. Für eine höhere Bebauung, insbesondere bei den Kirchen, ist die Zustimmung der Luftverkehrsbehörde einzuholen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind auch die gewerblichen Fernleitungen berücksichtigt worden, die den Planbereich in seinem westlichen Teil, wie im Grundrißplan kenntlich gemacht, durchqueren. In dieser Trasse sind verlegt eine Wasserleitung der Chemischen Werke Huls AG sowie eine Kokereigas- und eine Erdgasleitung der Ruhrgas AG. Die zu beachtenden Beschränkungen ergeben sich aus den bestehenden dinglichen Sicherungen für die Trasse. Insbesondere wird darauf hingewiesen, daß die zum Schutz der Leitungen erforderlichen Vorkehrungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Betreibern der Leitungen wird dringend empfohlen.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 ist gem. § 173 Abs. 1 BBauG am 29.6.1963 außer Kraft getreten. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist jedoch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG zwingend erforderlich, um eine nach den heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Bebauung dieses Bereiches im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf zu ermöglichen. Dies geschieht durch teilweise höhergeschossige Bebauung und durch Festsetzung von neuen Straßen in dem Gebiet, das nach der Baustufenordnung vom 16.12.1960 als B10-Gebiet ausgewiesen war. Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, der zur Zeit aufgestellt wird.



Der Oberstadtdirektor

[Handwritten signature]

Die)

Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Grunderwerb und Freilegung		92.000,-- DM
Erschließung		
a) Entwässerung	100.000,-- DM	
b) Straßenbau	250.000,-- DM	350.000,-- DM
		442.000,-- DM
		=====

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

Der Rat der Stadt hat am 5. APR. 1966 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 5. APR. 1966
Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

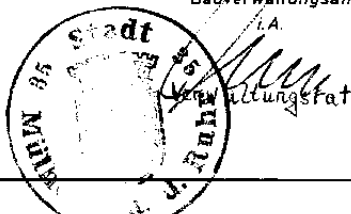
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG durch den Rat der Stadt am 1. SEP. 1969 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 1. SEP. 1969
Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

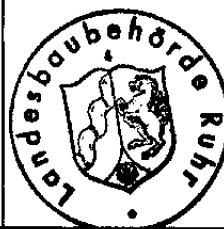
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch ~~aufgehobenen~~ - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 25. APR. 1966 bis zum 25. MAI 1966 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 28. MAI 1966
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



^{Satz 2 u. 3 i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 3}
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 18. DEZ. 1969 ^{vorab} genehmigt worden.
- Az.: 181-125.4 (Mülheim 43) -
Essen, den 18. DEZ. 1969

Landesbaubehörde Ruhr



3.A.
[Signature]
Regierungsbaudirektor

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhr-kohlenbezirk vom 22.6.1966 (Az. 3-2224-66).

Diesem Plan ~~hat~~ haben der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhr-kohlenbezirk am 22.6.1966- und am 4.7.1966 zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25. APR. 1966
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



Stadttammann

Gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 27. FEB. 1970 sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung ~~sind~~ im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 14. MÄRZ 1970 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 14. MÄRZ 1970

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

[Signature]
(Pankake)
Stadtoberamtmann



Der Rat der Stadt hat am diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch ~~aufgehobenen~~ - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 24. OKT. 1969 bis zum 24. NOV. 1969 erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



Stadttammann

11 Satz 2 u. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 3,
Gemäß § des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341)
ist dieser Plan mit Verfügung vom
04. FEB. 1970 - Az. 181-125.4 (Mülheim G3) -

genehmigt worden.



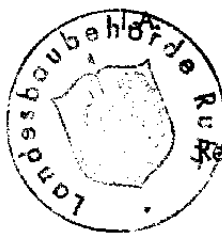
Landesbaubehörde Ruhr

Regierungsbaudirektor

FÜR DEN PLANBEREICH, DER DIE GRUND-
STÜCKE GEMARKUNG MENDEN, FLUR 2,
FLURSTÜCKE 178, 179, 244, 252, 253
UND 307 UMFASST, ERGÄNZEND VORAB

11 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 3,
Gemäß § des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341)
ist dieser Plan mit Verfügung vom
06. JAN. 1971 - Az. 181-125.4 (Mülheim G3) - abschließend
genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr



Regierungsbaudirektor

Vorstehende Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses
Bebauungsplanes und seine Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom
23. 2. 1971 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mülheim a. d. Ruhr, den 1. 3. 1971

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

Stadtoberamtmann