

Stadt Mülheim an der Ruhr

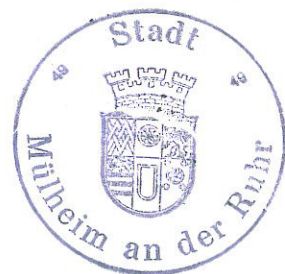
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Horbeckstraße - G 11 (v)"

Text und Begründung

zum Entwurf

zur Satzung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Horbeckstraße – G 11 (v)"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Textliche Festsetzungen

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

Vorhabenträger: MAM Bau UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Marten Breckling
Richtstraße 11, 45479 Mülheim an der Ruhr

und ARSATEC GmbH
Herr Dipl.-Kfm. Joachim Sälzer
Essener Straße 2-24, 46047 Oberhausen

Planungsbüro: ARSATEC GmbH
Herr Dipl.-Kfm. Joachim Sälzer
Essener Straße 2-24, 46047 Oberhausen

I.	Textliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung Die innerhalb der Reinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 3 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung Im WR-Gebiet werden maximal 111,6 m ü. NHN als Oberkante der Hauptbaukörper festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4
3.	Garagen/Carports/Stellplätze Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
4.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 BauO NRW sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB) aufweisen. Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung sowie nach	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

	Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.	
5.	Gestaltung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
5.1	Garagenzufahrten, Carportzufahrten, offene Stellplatzflächen und die Zuwegungen sind nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter). Eine darüber hinausgehende Befestigung der Vorgärten ist unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.	
5.2	Antennen, Satelliten-Anlagen und Solarkollektoren sind am und auf den Gebäuden zulässig.	
5.3	Für das Doppelhaus sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden.	
II.	<u>Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften</u>	
1.	<u>Bauschutzbereich</u> Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rund 1 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gem. §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG

III.	<u>Hinweise</u>	
1.	<u>Abfallentsorgung</u> Die Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.	
2.	<u>Baumschutz</u> Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sind fünf Ersatzpflanzungen gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Im Plangebiet stehen drei Europäische Lärchen mit Stammumfängen unter 150 cm. Für diese Bäume ist jeweils ein Ersatzbaum (Laubbaum) zu pflanzen. Für die zweistämmige Traubeneiche mit einem Gesamtumfang von 247 cm sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen. Die erforderliche Ersatzpflanzung von fünf Laubbäumen muss jeweils einen Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe besitzen. Mit Anzeige der Baumfällungen sind die Standorte hierfür festzulegen.	
3.	<u>Rückstau gefährdeter Bereich</u> Es ist darauf zu achten, dass die neu zu errichtende Bebauung gegen Rückstau gesichert wird, da das Grundstück im Rückstau gefährdeten Bereich liegt.	
4.	<u>Löschwasserversorgung</u> Gemäß §1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG) stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversor-	§ 5 BauO NRW

	gung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Planbereich (WR/ kleine Gefahr der Brandausweitung/ $GFZ \leq 0,6$) ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Grundlage ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.	
5.	<u>Schutz von Bodendenkmälern</u> Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.	§§ 15 und 16 DSchG NRW
6.	<u>Vorhandene Leitungen und Kanäle im Vorhabengebiet</u> Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.	
7.	<u>Fluglärm</u> Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf	

	International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf unmittelbare Nähe zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugrouten (Ostabflüge) des Flughafens Düsseldorf hinzuweisen. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist für diesen Bereich einen Lärminde_{EX} gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie von 40 dB(A) aus. Trotz dieser – auf die verkehrsreichsten sechs Monate gemittelten – vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Die Betriebsrichtung 05 liegt im Mittel etwa 25-30% eines Jahres vor. Dem Amt für Umweltschutz liegen aus der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabens Beschwerden über Fluglärm betreffend Überflüge des Düsseldorfer Flughafens vor. An der ca. 1,5 km nordwestlich gelegenen städtischen Fluglärmmeßstation Mülheim-Holthausen werden bei aktuell bis zu 170 Überflügen täglich für einzelne Überflugereignisse Maximalpegel bis zu 75 dB(A) registriert. Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen/ Mülheim. Die Daten aus der Lärminderungsplanung, (Stand 2000) welche eine Belastung im Bereich von ≥ 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) tags ausweisen, können als Maßstab für die vom Flughafen Essen/ Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.	
8.	<u>Artenschutz</u> Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Öko-plan zum Bauvorhaben "Horbeckstraße" (Juni 2011) ist zu berücksichtigen. Möglicherweise ist in der Kapelle ein Tagesquartier der Zwergfledermaus, die dort gesichtet wurde. Der konkrete Nachweis konnte noch nicht erbracht werden, da das Gebäude im Obergeschoss nicht zugänglich war.	

	Zum Schutz der Fledermäuse ist ein Abbruch des vorhandenen Gebäudes nur im Zeitraum August bis Oktober möglich, wenn die Tiere zu ihren Winterquartieren gewechselt sind. Als Ersatz für das durch den Abriss verloren gehende Fledermausquartier ist an den neu zu errichtenden Gebäuden ein künstliches Fledermaus-Quartier (Nistkasten oder Niststein) anzubringen. Die Baufeldräumung und die damit verbundene Rodung von Gehölzen sind zum Schutz von eventuell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.	
9.	<u>Kampfmittel</u> Die Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.	
10.	<u>Schutz des Mutterbodens</u> Im Vorhabengebiet ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie im wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	
11.	<u>Dachbegrünung</u> Die Dachflächen der Garagen und/oder Carports können dauerhaft extensiv mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen begrünt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
12.	<u>Vorbeugender Brandschutz</u> Öffnungen in Fenstern, die als zweiter Rettungsweg dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20	

	m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu Verkehrsflächen hin bemerkbar machen können. Die Fenster müssen dem §40 (4) BauO NRW entsprechen.	
13.	<u>Bergbau</u> Sollten etwa 10 m südöstlich des Plangebietes im tagenahen Bereich möglicherweise Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW befindlichen Unterlagen einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem Sachverständigen durchgeführt werden.	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Horbeckstraße – G 11 (v)"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Begründung

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

Vorhabenträger: MAM Bau UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Marten Breckling
Richtstraße 11, 45479 Mülheim an der Ruhr

und ARSATEC GmbH
Herr Dipl.-Kfm. Joachim Sälzer
Essener Straße 2-24, 46047 Oberhausen

Planungsbüro: ARSATEC GmbH
Herr Dipl.-Kfm. Joachim Sälzer
Essener Straße 2-24, 46047 Oberhausen

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage des Vorhabengebietes	3
1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes	3
1.3 Nachbarschaft und Umfeld	3
1.4 Eigentumsverhältnisse	4
2. Rechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	4
2.2 Bebauungsplan	4
2.3 Landschaftsplan	4
2.4 Stadtklimaanalyse	4
3. Projektbeschreibung	5
4. Anlass zur Planaufstellung/ Ziele und Zwecke der Planung	5
4.1 Anlass zur Planaufstellung	5
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
5.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise	6
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
5.4 Gestaltung	8
5.5 Erschließung	8
6. Ver- und Entsorgung	9
7. Städtebauliche Kenndaten	10
8. Planungsalternativen	10
9. Umweltbelange	10
9.1 Artenschutz	11
9.2 Ermittlung des Ausgleichs gemäß Baumschutzsatzung	11
9.3 Stadtklimaanalyse	12
9.4 Immissionsschutz	13
9.5 Bergbau	14

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11(v)“ befindet sich im Stadtteil Menden, nördlich der Zeppelinstraße und südlich der Parsevalstraße. Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 3 km nordwestlich des Vorhabengebietes. Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstücke 612 und 613. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von 765 m² auf.

Das Gelände fällt innerhalb des Vorhabengebietes von Ost nach West um ca. 1,0 m ab.

1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Das Flurstück 612 ist derzeit mit einer Kapelle der Katholischen Kirchengemeinde St. Mariae Geburt bebaut. Das restliche Grundstück, Flurstück 613, ist als Gartenland genutzt.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Bankinstitut und Frisör befindet sich ca. 1,5 km nördlich des Vorhabengebietes Horbeckstraße. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich mehrere Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie die Schulen Hölterschule und Luisenschule.

Das Stadtbild im näheren Umfeld des Vorhabengebietes wird durch eine lockere Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise vorhanden.

Die Horbeckstraße wird in Abschnitten von Straßenbäumen gesäumt. Der hohe Durchgrünungsgrad der Umgebung resultiert auch aus den benachbarten Grünflächen westlich der Zeppelinstraße und unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Straße Parsevalstraße.

In ca. 50 m Entfernung auf der Zeppelinstraße befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 104.

Der Flughafen Essen/ Mülheim befindet sich in ca. 1 km Entfernung in südlicher Richtung.

Die nächste Bundesautobahnanschlussstelle der A52 befindet sich in ca. 3,0 km in südöstlicher Richtung.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11(v)“ befindet sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträger. Dieses sind die Flurstücke 612 und 613.

Die Vorhabenträger sind für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11(v)“ betroffenen Flächen im Grundbuch als Eigentümerin, mit dem Vorbehalt der Planreife, eingetragen.

2. Rechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar.

Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11(v)“ der räumlichen Zielaussage des RFNP.

2.2 Bebauungsplan

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parsevalstraße - G 3“ vom 27.02.1970. Die Grundstücke sind als Baugrundstück für den Gemeinbedarf Kirchenzentrum festgesetzt.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11(v)“ sind die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben.

2.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005.

2.4 Stadtklimaanalyse

Das Vorhabengebiet liegt gemäß der Stadtklimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2003 im Lastraum der locker und offen bebauten Wohngebiete.

Ergänzende Informationen sind in Kapitel 9.3 „Stadtklimaanalyse“ vorhanden.

3. Projektbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt die Firma MAM Bau UG in Verbindung mit der Firma Arsatec GmbH als Vorhabenträger die Realisierung von Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses. Hierbei werden zwei Wohneinheiten realisiert. Es ist ein zweigeschossiger Flachdachbau mit Putzfassade vorgesehen.

Die Häuser werden in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und die Fassaden als Wärmedämmverbundsystem im Bauhaus-Stil errichtet. Die Fassaden der beiden Hälften werden farblich angepasst ausgeführt. Energetisch maßgebend für die Ausführung ist die aktuelle EnEV 2009. Dieses entspricht der Schallschutzklasse III.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung wird der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist optional vorgesehen.

Die Oberflächen der Hauszuwegungen, Garagen- und Carportzufahrten sowie der Stellplätze werden in versickerungsfähiger Pflasterung bzw. Rasengittersteinen ausgeführt.

Die geplanten Garagen sind als Einzel- oder Doppelgaragen vorgesehen. Je nach Wunsch der späteren Erwerber kann die zweite Stellplatzfläche alternativ auch als Carport neben der jeweiligen Grenzgarage errichtet werden.

4. Anlass zur Planaufstellung / Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Anlass zur Planaufstellung

Das Vorhabengebiet ist derzeit mit einer Kapelle der Katholischen Kirchengemeinde St. Mariae Geburt bebaut. Diese Kapelle wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Auch ist aufgrund der Lage und der Substanz des Gebäudes eine zukünftige Nutzung als Kirchenbau von der Kirchengemeinde nicht mehr vorgesehen.

Die Flurstücke 612 und 613 sind gemäß des zur Zeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Parsevalstraße – G 3“ als Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchenzentrum – festgesetzt.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Vorhaben wird ein funktionsgerechtes Einfügen der Gebäude in die nachbarschaftliche Umgebung gewährleistet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11(v)“ liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB Innenbereiche vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln sind bzw. die Wiedernutzbarkeit von Flächen zu gewährleisten ist. Es wurde ein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horbeckstraße – G 11 (v)“ wird dieser Zielsetzung gefolgt und es werden die bereits erschlossenen Flächen an der Horbeckstraße einer Wohnnutzung zugeführt, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit einem Doppelhaus vorgesehen. Für dieses Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Zuge der Innenentwicklung und zur Arrondierung der städtebaulichen Situation wird auf diesem Grundstück zukünftig die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen bzw. Carports und Stellplätzen geschaffen.

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht die gemäß BauGB höchstmögliche Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausnutzen und somit baulich optimiert, sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

Die geplanten Hausgärten sind nach Süd-Osten ausgerichtet.

Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des nach wie vor im Stadtteil Menden / Holthausen bestehenden Bedarfs an Eigenheimen für Familien entwickelt worden.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Vorhabengebiet nur Wohngebäude zulässig. Es wird zeichnerisch als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur

Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nach den textlichen Festsetzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist begründet in der Zielsetzung der Planung, an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen ausschließlich für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Eine gewerbliche Nutzung wird damit ausgeschlossen.

Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit der Hausform „Doppelhaus“ festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante der Gebäudehöhe wird mit max. 111,60 m über NHN festgesetzt. Die geplante Gebäudehöhe liegt bei ca. 6,50 m und entspricht einer zweigeschossigen Bauweise. Die Festsetzung der Oberkante ist erforderlich, um auch bei dem leicht hängigen Gelände die Gebäudehöhe eindeutig zu regeln und sie orientiert sich an der Höhe der umliegenden Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Aufgrund der Größe des Vorhabens und um die Bebauung weniger dicht zu realisieren, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ umfasst sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen als auch die bauordnungsrechtlich anrechenbaren Terrassenflächen sowie jeweils eine Garage. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft so festgesetzt, dass Garten- und Vorgartenflächen ausreichend groß sind.

Die Garagen werden als Grenzgarage in Form von Einzel- oder Doppelgaragen errichtet. Vor den Garagen ist ein weiterer Stellplatz vorhanden. Die nicht grenzständige Garagenfläche kann optional als Carport oder Stellplatz errichtet werden.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für überwiegende Teile des Vorhabengebietes ist nachts mit Gesamtschallimmissionspegeln von mindestens ≥ 45 bis < 50 dB (A) zu rechnen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird dementsprechend durchgehend überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird dabei nur im straßennahen Bereich erreicht, so dass für die geplante Bebauung auch für den Nachtbereich nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist.

Aufgrund der teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Vorhabengebiet erforderlich. Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 BauO NRW sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB) aufweisen.

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung sowie nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.

5.4 Gestaltung

Die Gestaltung orientiert sich unter dem Gesichtspunkt „Einfügung“ weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand.

Eine Befestigung der Vorgärten ist bis auf den Anteil der notwendigen privaten Verkehrsflächen (Hauszuwegungen, Garagenzufahrten) unzulässig. Die Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden. Zudem sind die Garagenzufahrten, Carportzufahrten, offene Stellplatzflächen und die Zuwegungen nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter).

Antennen, Satelliten-Anlagen und Solarkollektoren sind am und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig.

Um ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind für das Doppelhaus einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden. Die Doppelhaushälften werden in ihrer Gebäudehöhe identisch ausgeführt.

5.5 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Horbeckstraße. Die verkehrstechnische Anbindung ist damit sichergestellt.

Zudem ist eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftigen Bewohner der Doppelhaushälften gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in ca. 50 m Entfernung die Haltestelle der Straßenbahnlinie 104.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Zeppelinstraße an die Bundesautobahn BAB 52 gegeben.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden dürfen.

Jeder Wohneinheit im Vorhabengebiet wird gemäß Stellplatzschlüssel mindestens eine Garage zugeordnet. Optional kann eine Doppelgarage oder ein zusätzlicher Carport errichtet werden. Ein öffentlicher Parkplatz ist in der Horbeckstraße vorhanden.

Die Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen um mindestens 6,0 m abgerückt festgesetzt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen anrechenbaren Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NRW. Er trägt lediglich der Tatsache Rechnung, dass in zahlreichen Einfamilienhaushalten Bedarf für das Abstellen eines weiteren Fahrzeuges vorhanden ist. Hierbei wird der private Zufahrtsbereich genutzt und der Verkehrsraum der Wohnstraßen gleichermaßen entlastet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Horbeckstraße.

Das anfallende Schmutz- sowie das Niederschlagswasser werden in den Kanal der Horbeckstraße eingeleitet.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser), welches als gering belastet zu bezeichnen ist, kann gemäß Gutachten des Büros Fülling Beratende Geologen GmbH (Remscheid, Oktober 2011) nicht versickert werden und muss daher in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986- T 100 wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu sichern.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

Die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind auf der Horbeckstraße vorhanden.

7. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgröße des Vorhabengebietes ca. 765 m²

Anzahl Wohneinheiten (WE) 2

Anzahl private Stellplätze 2 bzw. 4

Öffentliche Parkplätze 1

8. Planungsalternativen

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet Wohnbaufläche dar. Die Alternativenprüfung hat dementsprechend bereits auf der Ebene der Regionalplanung stattgefunden.

Grundsätzlich erfolgt die Bebauung auf einer bereits bebauten und teilweise versiegelten Fläche.

Die Kapelle der katholischen Kirchengemeinde St. Mariae Geburt wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und auch zukünftig wird das Gebäude seitens der Kirchengemeinde keine Verwendung haben. Die Fläche, angrenzend an vorhandene Bebauung und bereits durch die Horbeckstraße erschlossen, eignet sich am besten zur Wohngebietsergänzung.

Der Bedarf an Eigenheimen ist im Stadtteil Menden / Holthausen nach wie vor sehr hoch. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird diesem Bedarf gerecht.

Eine mögliche Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche wurde geprüft. Aufgrund der umfangreichen Grün- und Freiflächen im Umkreis lässt sich ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Grünflächen nicht erkennen.

Ungenutzt würde sich die Fläche langfristig zu einer Sukzessionsfläche entwickeln. Dies ist städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht.

Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung sind nicht erkennbar.

9. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (Wiedernutzung einer bereits versiegelten Fläche, festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 qm, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Ent-

sprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

Durchgeführt wurden daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß Baumschutzsatzung (beide Gutachten von Ökoplan, Essen, Juni 2011).

9.1 Artenschutz

a) Bestandsbeschreibung

Gemäß Gutachten ist "die Flugbewegung zumindest einer Zwergfledermaus" gesichtet worden. Gegebenenfalls wird der Kapellenturm als Tagesquartier genutzt.

b) Bewertung

Hieraus resultiert der ausschließliche Abriss des Gebäudes im Zeitraum August bis Oktober, wenn die Fledermäuse in ihr Winterquartier wechseln.

Zur Vermeidung einer Tötung von Vögeln und einer Zerstörung von Nist- oder Ruheplätzen ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag des Büros Ökoplan aus Essen sind mit dem geplanten Vorhaben nach abschließender Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden.

Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe III ist nicht erforderlich.

9.2 Ermittlung des Ausgleichs gemäß Baumschutzsatzung

a) Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet fallen vier Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, die entsprechend der Bestimmungen zu ersetzen sind.

b) Bewertung

Die erforderliche Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des jeweils entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, bis 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen.

Aufgrund der vorhandenen Stammumfänge dreier Lärchen ergeben sich gemäß Bericht drei Ersatzpflanzungen (Laubbäume).

Die vorhandene Traubeneiche mit einem Gesamtumfang von 247 cm (133 cm + 114 cm) erfordert eine Ersatzpflanzung von zwei Bäumen.

Insgesamt sind fünf Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, als Ersatz zu pflanzen. Die Neupflanzungen sollen innerhalb des Vorhabengebietes durchgeführt werden. Ist das nicht möglich, ist der Standort für die Baumpflanzungen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Landschaftsbehörde festzulegen.

9.3 Stadtklimaanalyse

a) Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt im Lastraumtyp der locker und offen bebauten Wohngebiete.

b) Bewertung

Die entsprechenden Entwicklungsziele:

- Erhalt bzw. Verbesserung der Grünausstattung u.a. mit großkronigen Laubbäumen
- Sicherung der Grünflächen zur Verbesserung bzw. zum Erhalt der Belüftung
- Reduzierung der Emissionen durch Hausbrand (z.B. durch Bau von Niedrigenergiehäusern, Isolierung alter Gebäudesubstanz, Nutzung von Abwärme und Solar-energie)
- Begrenzung der Neuversiegelung sowie Entsiegelung bzw. Belagsänderung oder Rückbau (überdimensionierter) Erschließungs- und Stellplatzflächen, maßvolle Nachverdichtung
- Optimale Geschossflächenzahlen bei diesem Gebäudetyp liegen bei 0,6 bis 1,0
- Einhaltung des optimalen Versiegelungsgrads von maximal 40%

werden eingehalten bzw. unterschritten.

So wird festgesetzt, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) zulässig sind.

Die Flachdächer der Garagen bzw. Carports können unter Beachtung der geltenden Richtlinien und technischen Gegebenheiten begründet werden.

9.4 Immissionsschutz

a) Bestandsbeschreibung

Aus der Lärminderungsplanung (LMP) liegen für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes detaillierte Schallimmissions- und Konfliktbetrachtungen vor. Demnach ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Lärmimmissionen aus den Bereichen Straße, Schiene, Luft vorbelastet. Hauptlärmverursacher im Plangebiet ist der Straßenverkehr, wobei die Geräuschimmissionen im Wesentlichen aus den Verkehrsgereuschen der Zeppelinstraße (L442) und auch aus der direkt angrenzenden Horbeckstraße resultieren. Die anliegende Horbeckstraße wurde bei der LMP pauschal mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 500 Kfz/d belegt. Der Schienenverkehrslärm der in ca. 50 m Entfernung verlaufenden Straßenbahnlinie 104 an der Zeppelinstraße hat zwar Einfluss auf das Plangebiet, ist aber akustisch von untergeordneter Bedeutung.

Bei der Anzahl der noch zu erwartenden Fahrbewegungen sind für die Nachbarschaft / Anlieger keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

a. Gesamtschallimmissionen Straßen- und Schienenverkehr tags:

Entsprechend den Daten der LMP ist tags im Bebauungsplangebiet flächendeckend mit Gesamtschallimmissionspegeln von mindestens ≥ 50 dB(A) zu rechnen. Für straßennahe Bereiche entlang der Horbeckstraße ist von Werten ≥ 55 bis <60 dB(A) auszugehen.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags wird dementsprechend durchgehend überschritten. Die Überschreitungen sind allerdings von begrenztem Ausmaß, daher sind keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich.

b. Gesamtschallimmissionen Straßen- und Schienenverkehr nachts:

Für überwiegende Teile des Vorhabengebietes ist nachts mit Gesamtschallimmissionspegeln von mindestens ≥ 45 bis <50 dB (A) zu rechnen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird dementsprechend durchgehend überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird dabei nur im straßennahen Bereich erreicht, so dass für die geplante Bebauung auch für den Nachtbereich nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist.

c. Fluglärm

1) Flughafen Düsseldorf

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf unmittelbare Nähe zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugrouten (Ostabflüge) des Flughafens Düsseldorf hinzuweisen. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist für diesen Bereich einen Lärmindex L_{DEN} gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie von 40 dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten sechs Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Die Betriebsrichtung 05 liegt im Mittel etwa 25-30% eines Jahres vor.

2) Flughafen Essen/ Mülheim

Das Vorhabengebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen/ Mülheim. Die Daten aus der Lärmminierungsplanung, (Stand: 2000) welche eine Belastung im Bereich von ≥ 45 dB (A) bis ≤ 50 dB (A) tags ausweisen, können als Maßstab für die vom Flughafen Essen/Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.

b) Gesamtbewertung Immissionsschutz

Aufgrund der teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Vorhabengebiet erforderlich. Im vorliegenden Fall werden zur Vereinfachung für das Vorhabengebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Diese Anforderungen werden auch durch die Einhaltung der EnEV 2009 erfüllt.

9.5 Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Johann Wilhelm II“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Letzte Eigentümer des Bergwerksfeldes „Johann Wilhelm II“ waren der Kaufmann W. Keienburg in Essen, sowie der Kaufmann Emil Sauer in Berlin. Letzte Eigentümer des Bergwerksfeldes „Eisenstein“ waren die Ge-

schwister und Erben Hermann Wilhelm von Eicken. Die Eigentümer sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht mehr erreichbar.

Über einwirkungsrelevanten Bergbau innerhalb des Vorhabengebiets ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nichts bekannt.

Aufgrund der Lagerstättenverzeichnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass ca. 10 m südöstlich des Vorhabengebietes möglicherweise widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Unmittelbar außerhalb der Planung tritt nach den vorliegenden Unterlagen das Flöz „Wasserbank“ an der Tagesoberfläche aus. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Folgender allgemeingültiger Hinweis zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten ist zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

Sollten etwa 10 m südöstlich des Vorhabengebiets im tagesnahen Bereich möglicherweise Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben.

Es besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis zum Bergbau und möglichen Bergschäden wurde als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Horbeckstraße – G 11 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 22.11.2011 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 02.01.2012 bis einschließlich 02.02.2012 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.06.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 03.05.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung 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 25.06.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

