

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan / 4

Landsberger Str., Klosterstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Landsberger Straße/Klosterstraße"
(Planbezeichnung I 4)

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung:

Eingefügt durch ~~Satzung~~ des
Rates der Stadt
vom 1.4.1968



- c) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Ostseite der Klosterstraße (ehemaliges Klostergrundstück) darüber hinaus Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauN VO

Von den nach der Baunutzungsverordnung in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- a) in dem reinen Wohngebiet beiderseits der Klosterstraße (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO,
b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 6 BauN VO.

Gemäß § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind in den reinen Wohngebieten (WR) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (Familienheime).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht 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 Geschosflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteils. Garagen sind im gesamten Plangebiet nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Gestaltung gem. Beschluß des
Rates der Stadt vom 1.4.1968



Drempel und Dachaufbauten sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Dachneigungen werden wie folgt vorgeschrieben:

23° - 35° Neigung für die zwei- und mehrgeschossige Bebauung in den reinen Wohngebieten (WR), den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in der Gemeinbedarfsfläche an der Südseite der Klosterstraße, westlich des Hauses Nr. 58; Flachdächer für die

eingeschossige Bebauung an der Klosterstraße, für alle Garagen und für die übrigen Baukörper des Katholischen Gemeindezentrums in der Gemeinbedarfsfläche zwischen Klosterstraße und Landsberger Straße. Die Sockelhöhen im gesamten Planungsgebiet, gemessen an der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, dürfen 50 cm straßenseitig nicht überschreiten.

Kellergaragen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Die Bauhöhe von Garagen - mit Ausnahme derjenigen innerhalb der eingeschossigen Bebauung an der Klosterstraße - darf 2,50 m nicht überschreiten.

Als Grundstückseinfriedrigungen sind vor den Fluchten der Hauptbaukörper nur Rasenkantensteine zulässig. Das unter Denkmalschutz stehende Kloster Saarn muß in seiner äußeren Erscheinung erhalten bleiben; bauliche Änderungen und Erneuerungsarbeiten im gesamten Gebäudekomplex bedürfen der Zustimmung des Landeskonservators.

Sonstige Festsetzungen:

Das von der Bebauung freizuhaltende Grundstück nordwestlich der Kölner Straße (B 1) ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Garagenanlagen an der Verbindungsstraße zwischen der Landsberger Straße und der Klosterstraße sind den unmittelbar anschließenden Reihenhäusern an der Landsberger Straße zugeordnet; die Garagenanlagen am Südende der Klosterstraße sind für die übrigen Reihenhäuser zwischen Landsberger Straße und Klosterstraße bestimmt; die Garagenanlagen zwischen Landsberger Straße und Kölner Straße sind der umliegenden zwei- und dreigeschossigen Bebauung zugeordnet. Bei den Reihenhäusern an der Ostseite der Klosterstraße müssen die Garagen innerhalb der festgesetzten Bebauung untergebracht werden.

~~Die Gemeinbedarfsfläche südlich des Klosters im Bereich der Häuser Klosterstraße 63-65 gehört zur Klosteranlage und ist von neuer Bebauung freizuhalten, um die Klosteranlage nicht zu beeinträchtigen.~~ Die Fußbodenoberkante des Kellergeschosses der Häuser östlich der Klosterstraße muß mindestens 2,50 m unter der Straßenkrone liegen. Sofern die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse erfüllt sind, ist es zulässig, das Kellergeschoß als Wohngeschoß zu nutzen, so daß die Häuser hangseitig zweigeschossig erscheinen.

Gestrichen gem. Beschluß des Rates der Stadt vom 1. 4. 1968



Die Zufahrt zum Parkplatz an der Landsberger Straße neben der Plankreuzung mit der Bundesbahnstrecke ist an der westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen städtebaulichen Festsetzungen, soweit sie im Grundrißplan nicht übernommen sind, für den Planbereich außer Kraft. Insbesondere treten außer Kraft

- a) teilweise der "Fluchtlinienplan der Düsseldorfer Straße zwischen Kahlenbergstraße und Klostermarkt", förmlich festgestellt am 4.4.1941,
- b) teilweise der "Fluchtlinienplan der Düsseldorfer Chaussee - Verbandsstraße NS V -" (jetzt Kölner Straße B 1), förmlich festgestellt am 20.2.1930,
- c) teilweise der "Bebauungsplan Ruhraue Kettwig-Mülheim", beschlossen durch den Verbandsausschuß des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 3.10.1962.

Nachrichtliche Angaben:

Die Fluchtlinien der Verbandsstraße NS.V. (Bundesstraße 1) wurden durch den Verbandsausschuß des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk gem. § 17 Abs. 5 der Verbandsordnung vom 5. Mai 1920 am 20.2.1930 förmlich festgesetzt.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Landsberger Straße/Klosterstraße" (Planbezeichnung I 4)

- - -

Der Bebauungsplan dient der abschließenden Neuordnung des Gebietes Landsberger Straße/Klosterstraße durch Neuaufschließung von Bauland, Sicherung von Gemeinbedarfs- und Grünflächen und Festsetzung von Verkehrsflächen.

Als wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes berührt eine Grünfläche als Erholungsgebiet von auch überörtlicher Bedeutung die Baugebiete und stellt eine fußläufige Verbindung von dem Sport- und Erholungszentrum Saarner Aue bis zum Auberg her. Das sowohl denkmalpflegerisch als auch kulturhistorisch bedeutende Kloster Saarn wird vor allem fußläufig erschlossen und infolge der in seinem Bereich ein- und zweigeschossig gehaltenen offenen Bebauung im gesamten Plangebiet auch optisch erlebbar.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsdichte erhielt die Kreuzung Kölner Straße/Saarner Straße/Landsberger Straße eine der zu erwartenden Verkehrsbelastung entsprechende Dimensionierung.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Plangebietes in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen fest. Die in der Deckfolie zum Grundrißplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

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 wegen des dringenden Bedarfs an Wohnflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregulierung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

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

1.) Grunderwerb und Freilegung	650.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	70.000,-- DM
b) Straßenbau	1.250.000,-- DM
	1.320.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen	375.000,-- DM
	<u>2.545.000,-- DM</u>
	=====

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

Der Rat der Stadt hat am **21. JAN 1964** diesen Planentwurf beschlossen

Mülheim a.d. Ruhr, den **22. JULI 1964**
Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein, Klaus Linn
Oberbürgermeister ~~Bürgermeister~~ Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am **24. FEB. 1966** als Satzung beschlossen worden

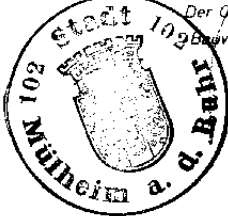
Mülheim a.d. Ruhr, den **24. FEB. 1966**
Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein, Klaus Linn
Oberbürgermeister ~~Bürgermeister~~ Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben vom **24.7.1964** bis zum **24.7.1964** öffentlich ausgelegen

Mülheim a.d. Ruhr, den **15. SEP 1964**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

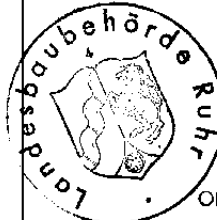


W. H. H. H.
Stadtamtmann

Der mit diesen beiden unterzeichneten Fahrstreifen umrandete Teil des Plans ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 18.10.1966 genehmigt worden

Essen, den **18. OKT. 1966**

Landesbaubehörde Ruhr



W. H. H. H.
Oberregierungs- und -baurat

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom **23. FEB 1965** (Az. 3-5494-63)

Diesem Plan ~~hat~~ haben der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am **23.2.1965** ~~und am~~ zugestimmt.

Essen, den **-5. MRZ. 1965**

Der Verbandsdirektor

I.A.

W. S. H. H. H.
gez. Dr. Mittelbach
Bandirektor

Vorstehende Genehmigung für den bezeichneten Teilbereich Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom **15. DEZ. 1966** ortsüblich bekanntgemacht worden

Mülheim a.d. Ruhr, den **15. DEZ. 1966**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



W. H. H. H.
Stadtamtmann

Der Rat der Stadt hat am **11. MRZ 1965** diesen Planentwurf beschlossen.

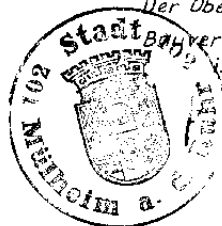
Mülheim a.d. Ruhr, den **11. MRZ 1965**
Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein, Klaus Linn
Oberbürgermeister ~~Bürgermeister~~ Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben vom **11. OKT 1965** bis zum **11. NOV 1965** öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den **23. NOV 1965**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



W. H. H. H.
Stadtamtmann

f) Originalvermerk siehe Grundriß-Lau

DER RESTLICHE TEILBEREICH

DIESES PLANES IST

Gemäß § 11^{*} des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341)

* i. V. mit § 8 (2) S. 3

~~in diesem Plan~~ mit Verfügung vom

5. JUNI 1968 Az. ID 1-125.4 (MÜLHEIM 14)

genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr

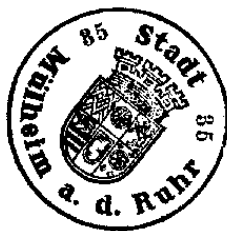


[Signature]
Regierungsbaudirektor

Vorstehende Genehmigung für den restlichen Teilbereich sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr vom 15. JULI 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a. d. Ruhr, den 15. JULI 1968

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.



[Signature]
Stadtoberamtmann