

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan L 1b

Lönsweg / Wallfriedsweg

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Löhweg/
Wallfriedsweg" (Verfahrensbezeichnung: B 1 b)

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in den reinen Wohngebieten (WR) von den Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO mit mehr als 5 m Grundfläche und 2,5 m Höhe sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch Angabe 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 höchstzulässige Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung: Drempeel und Dachaufbauten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die Bebauung südöstlich der Straße "Löhweg" zwischen der Planstraße A und der Straße "Brandheide" und für die Garagen.

- b) Giebeldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° für die Bebauung nordwestlich der Straße "Lönsweg".
- c) Giebeldächer mit einer Neigung von 23° bis 35° für die gesamte übrige Bebauung.

Die Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festgelegten Geländehöhe am Baukörper, 0,75 m nicht überschreiten.

Die Bauhöhe von Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen, die parallel zur Achse der Hochspannungsleitung verlaufen, sind mit einem Leitungsrecht für eine Hochspannungsstrasse zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk AG., Essen, zu belasten. Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht innerhalb der Baugrundstücke gekennzeichneten Flächen nordwestlich der Straße "Lönsweg" sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anliegergrundstücke zu belasten.

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen südlich der Einmündung Lönsweg/ Brandsheide sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH. zu belasten.

Nachrichtliche Übernahmen:

Der Planbereich liegt teilweise gemäß der nachrichtlichen Übernahme im zeichnerischen Teil im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 13 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9).

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(2131. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Lönsweg/Wallfriedsweg" (Verfahrensbezeich-
nung: L 1 b)

Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen schaffen. Desweiteren sollen die erforderlich werden- den Verkehrsflächen für die Erschließung dieser Baugebiete festgesetzt werden.

Die Haupterschließung erfolgt durch die Straße "Lönsweg", die eine Verbindung zwischen dem Wallfriedsweg und dem Dohlenfeld darstellt. Eine als Einfamilienreihenhausgruppe vorgeschlagene Bebauung südöstlich des nördlichen Teils der Straße "Lönsweg" soll durch eine Stichstraße erschlossen werden. Hier sollen rückwärtige Flächen überdurchschnittlich tiefer Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die übrigen zu erschließenden Flächen waren bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Bebauung stellt vor allem im östlichen Planbereich eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar. Im westlichen Teil des Bebauungsplanes sind in erster Linie Reihenhäuser mit einer fußläufigen Erschließung vorgesehen, die ein ruhiges Wohnen ermöglichen soll.

Dem ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Maße Rechnung getragen; pro Haus-
einheit wurde eine Garage berücksichtigt, desweiteren sind Parkspuren in genügender Anzahl und geeigneter Lage angeordnet.

Vom Mittelpunkt der Wohnbebauung aus soll eine Grünverbindung in die westlich anschließenden Wald- und Erholungsgebiete geschaffen werden.

für den Flughafen Essen-Mülheim
Die aus dem Bauhöhenplan/folgernden luftfahrtrechtlichen Baubeschränkungen berühren die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung nicht, da sich die Bebauung auch bei maximaler Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der zulässigen Bauhöhe nach den luftfahrtrechtlichen Bestimmungen hält.

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er entspricht weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung 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	44.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	70.000,-- DM
b) Straßenbau	440.000,-- DM
	510.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen	55.000,-- DM
	<u>609.000,-- DM</u>
	=====

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

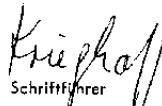
Der Rat der Stadt hat am 12.12.1975 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.2.1975

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister


Schriftführer

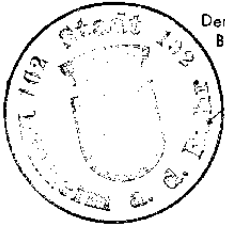
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
bis zum erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

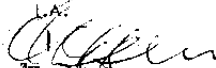
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
24.2.75 bis zum 24.3.75 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.3.75



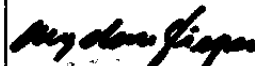
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


(Loggen)
Stadtmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.1.1976 die
in ~~der~~ Grün eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 11.8.1969 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 19.8.1976

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 20.3.1975
(Az.: 7-2068-75).

Diesem Plan hat ~~haben~~ der Verbandsausschuß und der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 19.8.1976



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

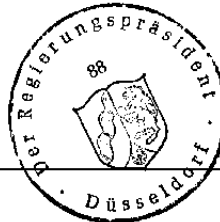

(Kirkes)
Stadtkreisinspektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 20.9.76 genehmigt worden. - A2.35-2.1-12.07
Düsseldorf
den 20.9.76 (Mülheim L 7.0)

Landesbaubehörde Ruhr

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

i.A. 
Regierungsbaudirektor



Der Rat der Stadt hat am die in
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom 29.11.1976 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.12.1976 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.12.1976

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


(Loggen)
Stadtmann



Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer