

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan L2a

Brandenberg, Langensiepenstr.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Brandenberg/Langensiepenstraße" (Planbezeichnung:
L 2 a)

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung:

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

in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Geschoßflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteils.

Garagen sind im gesamten Planbereich nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind im Bereich der Grundstücke Langensiepenstraße Nr. 22 bis Nr. 24 nicht zulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Giebedächer mit einer Neigung von 23° bis 30° für die Grundstücke Langensiepenstraße Nr. 22 und 24,
- b) Flachdächer für die gesamten übrigen Baugebiete.

Die Ansichtsflächen der achtgeschossigen Bebauung sind in selbstreinigenden Materialien zu gestalten.
Kellergaragen sind unzulässig.
Die Bauhöhe der Garagen darf 2,5 m, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sowie der Kinderspielplatz (Gemeinschaftsanlage) sind für den gesamten Planbereich mit Ausnahme der Grundstücke Langensiepenstraße Nr. 22 und Nr. 24 bestimmt.

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen mit Ausnahme der Fläche zwischen dem Wendehammer und dem Flurstück 152/65 sind zugunsten der Flurstücke 62/1 und 62/2 der Flur 19, Gemarkung Broich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche zwischen dem Wendehammer und dem Flurstück 152/65 ist zugunsten der Stadtgemeinde Mülheim a.d. Ruhr mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft, insbesondere die im Planbereich liegenden Festsetzungen des Fluchtlinienplanes der Langensiepenstraße, förmlich festgestellt am 29. 10. 1953.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Be-
bauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Brandenberg/Langensiepenstraße" (Plan-
bezeichnung: L 2 a)

- - -

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die bisher baulich nicht genutzten und brachliegenden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im südlichen Bereich von Speldorf zu erschließen und Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen. Da in diesem Teil des Stadtgebietes bisher eine städtebauliche Dominante fehlt, ist u.a. ein achtgeschossiges Gebäude vorgesehen. Der Standort und die überbaubare Grundstücksfläche für dieses Gebäude wurden so gewählt, daß keine nennenswerten Benachteiligungen der vorhandenen und geplanten weiteren Bebauung eintreten. Insbesondere wurde darauf geachtet, daß die Möglichkeiten der Beschattung angrenzender Grundstücke und die Einsichtsmöglichkeiten in die bestehende Bebauung auf das zumutbare Mindestmaß beschränkt werden. Um Verkehrsbelästigungen weitgehend auszuschalten und damit einen ruhigen Wohnbereich zu schaffen, soll die Erschließung durch eine Stichstraße erfolgen. Aus den gleichen Gründen sind die Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend nördlich der geplanten Bebauung mit Zufahrt von der bestehenden Straße "Brandenberg" vorgesehen.

Der Plan setzt für seinen Bereich insbesondere 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.

Eine Deckfolie mit der empfohlenen Aufteilung der Verkehrsfläche 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 wegen der Erschließung neuer Wohngebiete zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes, der zur Zeit aufgestellt wird.

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	55.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	80.000,-- DM
b) Straßenbau	280.000,-- DM
	<u>360.000,-- DM</u>
	415.000,-- DM
	=====

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

Die Benennung der neuen Stichstraße als "Merkurweg" schließt an die Namen der Straßen im Nachbarbereich (Jupiterweg, Saturnweg usw.) an.

Der Rat der Stadt hat am 24. FEB. 1966 diesen Planentwurf beschlossen Mülheim a. d. Ruhr, den 24. FEB. 1966 Im Auftrage des Rates der Stadt <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO NW vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am 17. MAI 1966 als Satzung beschlossen worden Mülheim a. d. Ruhr, den 17. MAI 1966 im Auftrage des Rates der Stadt <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit dem hierdurch geänderten Bebauungsplan vom 14.3.1966 bis zum 14.4.1966 öffentlich ausgelegen Mülheim a. d. Ruhr, den 18.4.66 Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt <i>[Signature]</i> 	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 26. JULI 1966 genehmigt worden Essen, den 26. JULI 1966 <i>Az: I B 1-125.4 (Mülheim L 2a)</i> Landesbaubehörde Ruhr <i>[Signature]</i> Oberregierungs- und -baurat 
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 6.4.1966 (Az 3-2671-65) Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am zugestimmt Essen, den 7.4.1966 Der Verbandsdirektor <i>[Signature]</i> Lfd. Baudirektor 	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 AUG. 1966 öffentlich bekanntgemacht worden Mülheim a. d. Ruhr, den 15 AUG. 1966 Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt <i>[Signature]</i> Stadtkammann 