

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan 06

Nachbarsweg / Langenfeldstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Entwurf

Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Nachbarsweg/Langenfeld-
straße" (Verfahrensbezeichnung: O 6

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)
Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA)
östlich der Einmündung der Straße "Am Bühlbach" in den Nachbarsweg
Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2-6 BauN VO, nämlich nicht störende Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 BauN VO zulässig -, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Gestaltung:

Für die Bebauung im Planbereich - mit Ausnahme der Garagen und Nebenanlagen - werden Giebeldächer mit einer Neigung

von 23° - 35° ohne Drempel und Dachaufbauten festgesetzt.

Die Höhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sind nur in dem reinen Wohngebiet (WR) an der östlichen Planbereichsgrenze und in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) östlich der Einmündung der Straße "Am Bühlbach" in den Nachbarsweg zulässig, wenn sie von rückwärtigen Grundstücksbereichen aus befahrbar sind.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, straßenseitig 0,5 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Grundstückszufahrten und -abfahrten dürfen an der Planstraße A nicht angelegt werden.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft; insbesondere treten demnach außer Kraft:

- a) teilweise der Fluchtlinienplan der Langenfeldstraße und der Straße "Am Bühlbach", förmlich festgestellt am 24.5.1947,
- b) teilweise der Fluchtlinienplan "Nachbarsweg", förmlich festgestellt am 15.9.1960.

Entwurf

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Be-
bauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Nachbarsweg/Langenfeldstraße"
(Verfahrensbezeichnung: O 6)

- - - -

Die städtebauliche Gesamtentwicklung der Stadt Mülheim macht die Erschließung größerer Wohnbereiche im Raume südöstlich der Langenfeldstraße erforderlich. Eine Haupterschließungsstraße soll später als Wohnsammelstraße die Anbindung dieser Wohnbereiche an das örtliche Verkehrsnetz (Friedrich-Freyestraße, Langenfeldstraße, Nachbarsweg) und an das überörtliche Verkehrsnetz (Kölner Straße / B 1 und Uhlenhorstweg/L 138) sicherstellen. Dieser Bebauungsplan setzt vornehmlich ein Teilstück der Haupterschließungsstraße und ihre Anbindung an die Langenfeldstraße und den Nachbarsweg fest. Ein Planausschnitt des Verkehrsnetzes für den umliegenden Bereich ist dieser Begründung als Anlage zur näheren Erläuterung beigelegt. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen für die Nutzung der im Planbereich gelegenen Grundstücke getroffen. Dieser Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Um den Wohncharakter der umliegenden Nachbarbebauung Rechnung zu tragen, wurden im südlichen Planbereich ausnahmslos reine Wohngebiete (WR) in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Zwei Grünflächen sind den vorhandenen topographischen Gegebenheiten entsprechend angeordnet und sollen der Erholung der Wohnbevölkerung dienen.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil 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 wegen der Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen zwingend erforderlich. Der Be-

bauungsplan 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	330.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	66.000,-- DM
b) Straßenbau	674.000,-- DM
c) Begradigung des Bühlsbachs	14.000,-- DM
	754.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen	225.000,-- DM
	<u>1309.000,-- DM</u>
	=====

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



Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Frank *Wimmer* *Günther*
Oberbürgermeister - Bürgermeister Schriftführer

Chemietechnik- und -bau

Stadtoberinspektor

~~Oberbürgermeister~~ Bürgermeister Schriftführer

~~Mülheim a. d. Ruhr, den
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.~~