

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan 07

Oemberg/Erlenweg

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



~~Entwurf~~

Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Oemberg/Erlenweg" (Ver-
fahrensbezeichnung 0 7)

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung:

Von den nach der Baunutzungs-
verordnung (BauN VO) in den
festgesetzten Baugebieten je-
weils vorgesehenen Ausnahmen
sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO
folgende nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes:

- a) in dem Kleinsiedlungsgebiet
(WS) Anlagen nach § 2 Abs. 3
BauN VO, nämlich sonstige
Wohngebäude, Anlagen für
kirchliche, kulturelle, sozi-
ale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke, Tankstellen
und nichtstörende Gewerbebe-
triebe,
- b) in den reinen Wohngebieten
(WR) - mit Ausnahme der
achtgeschossigen Bebauung -
Anlagen nach § 3 Abs. 3
BauN VO, nämlich Läden,
nichtstörende Handwerksbe-
triebe und Betriebe des Be-
herbergungsgewerbes, in der
vorgenannten achtgeschossigen
Bebauung aber nur nichtstören-
de Handwerksbetriebe und Be-
triebe des Beherbergungsgewerbes.

In den reinen Wohngebieten (WR),
mit Ausnahme der Bebauung an der
Straße "Oemberg", sind auf den
nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen Nebenanlagen und Einrich-
tungen im Sinne des § 14 Abs. 1
BauN VO sowie Garagen und über-
dachte Stellplätze unzulässig; im
Kleinsiedlungsgebiet (WS) dürfen
derartige Nebenanlagen und Einrich-
tungen nur zwischen der Baulinie und
der im Grundrißplan festgesetzten
Nutzungsgrenze errichtet werden.

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.

Bauweise:

Für die zum Erlenweg orientierten WR-Gebiete wird eine abweichende Bauweise i.S. des § 22,4 BauN VO gemäß Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch Zeichnung festgesetzt.

Gestaltung:

Dachaufbauten sind für den gesamten Planbereich mit Ausnahme des Kleinsiedlungsgebietes (WS) und der achtgeschossigen Bebauung unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Giebeldächer mit einer Neigung bis 45° für die Bebauung im Kleinsiedlungsgebiet (WS),
- b) Flachdächer für die Bebauung in den reinen Wohngebieten (WR), Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO und Garagen.

An der Straße "Am Schlaghecken" wird giebelständige Bebauung festgesetzt.

Kellergaragen, mit Ausnahme der festgesetzten zweigeschossigen Garagenanlage nordöstlich der achtgeschossigen Bebauung, sind nicht zulässig. Die Bauhöhe der Garagen darf, mit Ausnahme der zweigeschossigen Garagenanlage, 2,5 m nicht überschreiten.

Als Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich der für drei- und achtgeschossige Bebauung bestimmten reinen Wohngebiete vor den Hauptbaukörpern nur lebende Hecken und Rasenkantensteine zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze westlich und südlich der achtgeschossigen Bebauung sind der unmittelbar benachbarten zwei- und dreigeschossigen Bebauung zugeordnet.

Die zweigeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage und die Gemeinschaftsgaragen an der nördlichen Planbereichsgrenze sind der achtgeschossigen und der umliegenden dreigeschossigen Bebauung zugeordnet.

Die weiteren Gemeinschaftsgaragen südlich der Straße "Erlenweg" sind der jeweils anschließenden zweigeschossigen Bebauung zugeordnet. Die im Plan für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche nördlich der Winsterstraße ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wassergesellschaft zu belasten.

Die im Grundrißplan für Nutzungsrechte gekennzeichnete Fläche nördlich des Erlenweges ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugrundstücks für die westliche dreigeschossige Bebauung auf dem Flurstück 138 der Flur 36 zu belasten und dient dem Anschluß dieses Baugrundstücks an die Verkehrsfläche.

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 "Oemberg", förmlich festgestellt am 7.7.1948.

Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 4.5.1964/31.7.1964. Die hier nach festgelegten zulässigen Bauhöhen werden jedoch bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Oemberg/Erlenweg" (Verfahrensbezeichnung 0 7)

- - -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Erschließung eines neuen Wohngebietes zum Ziel, das sich wegen seiner landschaftlich reizvollen Lage und der geringen Immissionen im Südteil der Stadt besonders als Wohnfläche eignet. Weiterhin sollen für die vorhandene Bebauung rechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Die Aufschließung des Bereiches erfolgt durch eine Stichstraße, die in ihrer Führung durch topographische Gegebenheiten sowie durch Größe und Zuschnitt der künftigen Baugebiete bestimmt ist. Stellung und Gruppierung der neuen, in der GeschöBhöhe differenzierten Bebauung richten sich ebenfalls weitgehend nach den Höhenverhältnissen des Geländes. Der achtgeschossige Baukörper soll die Dominante für die Umgebung darstellen und durch das spannungsvolle Verhältnis zu den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden das Gesamtbild der bestehenden und geplanten Bebauung optisch beleben. Die Gliederung der Bebauung in freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mietwohnhäuser soll der Einheit der Wohnzelle Rechnung tragen und den später an dieser Stelle notwendigen Zusammenhang mit der weiteren Planung in diesem Gebiet gewährleisten.

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 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 BBauG wegen des dringenden Wohnbedarfs 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.

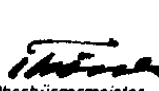
Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	30.875,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	70.000,-- DM
b) Straßenbau	340.000,-- DM
	<u>410.000,-- DM</u>
	440.875,-- DM
	=====

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

Der Rat der Stadt hat am **6. 6. 1967** diesen Planentwurf beschlossen.

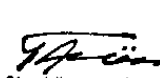
Mülheim a.d. Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister ~~Bürgermeister~~ Schriftführer
~~Stadtvorstand~~

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am **30. NOV. 1967** als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den **30. NOV. 1967**

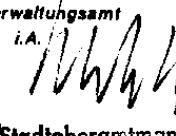
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister ~~Bürgermeister~~ Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom **10. JUL 1967** bis zum **10. AUG. 1967** öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den **11. AUG. 1967**
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

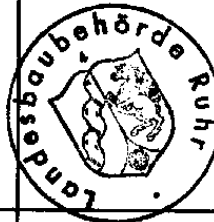


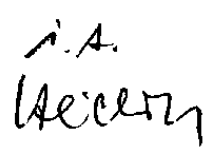
i. A. 
Stadtoberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom **17. JAN. 1968** genehmigt worden.

Essen, den **17. JAN. 1968** B1-125.4 (Mülheim: 07)

Landesbaubehörde Ruhr

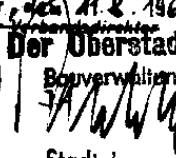


i. A. 
Regierungsbaurat

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom **26. 7. 1967** (Az. 3-2692-65).

~~Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am - und am~~
~~Zugestimmt:~~



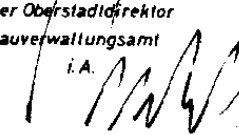
Mülheim a.d. Ruhr, den **11. 8. 1967**
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt 3

Stadtoberamtmann

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom **31. JAN. 1968** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den **31. JAN. 1968**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.




Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat am diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
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 ausgelegen.

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