

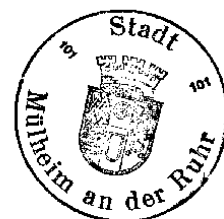
Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Winkhauser Weg – S 13 (v)“

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Winkhauser Weg – S 13 (v)"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB

Beschlussfassung: 08.07.2004

Investor: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Niederlassung Ten Brinke Essen

Planungsbüro: TEAMBAU Projektunternehmen, Ahaus



Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Winkhauser Weg – S 13 (v)“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 11,50 m nicht überschreiten.

Die zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsflächen im jeweiligen Hauseingangsbereich. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich liegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO

3. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Jedem Haus der Hausgruppen mit den Ziffern 9-14 ist eine entsprechende Fläche für Garagen/Carports mit den Ziffern 9-14 zugeordnet.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a
BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1
BNatSchG und § 1a BauGB

Kompensationsmaßnahmen

In Ergänzung zu den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unvermeidbar sind, entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen, folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 4.1** Im hinteren Gartenteil ist je Haus (Häuser 1 – 18) ein Baum der Art Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaumhochstamm in der Größe 3 x verschult, 16 - 18 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- 4.2** Im Plangebiet sind insgesamt 5 großkronige Bäume, in der Größe 3 x verschult, 18 - 20 cm Stammumfang, in Abstimmung mit dem Amt

für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde zu pflanzen (z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Linde).

- 4.3** Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL Planstraße 2

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Gehrecht und nicht-motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GL 1 Fußweg

Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GL 2 Private Wohnwege

Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Winkhauser Weg und den Schienenverkehr auf der Bahnlinie Essen-Düsseldorf werden nach den Maßgaben der DIN 4109 bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Wohn- und Schlafräumen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern bzw. Fassaden erforderlich :

Häuser 9 - 14 jeweils Süd, Ost- und Nordfassaden

Die genannten Fassaden müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von mind. 30 dB aufweisen.

7. Gestaltung der Gebäude, Garagen/Carports

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 4 BauO NRW

Die geplanten Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagen sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen. Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der Materialwahl sind sie aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln, dies gilt auch für Material und Farbe der Dacheindeckung und der Dachaufbauten.

Die Fassadenflächen sind aus Verblendmauerwerk in rot-bunter oder braun-bunter Farbgebung herzustellen.

Die Dachflächen der Häuser sind mit Betondachsteinen in einer dunkelbraunen bis schwarzen Farbgebung auszuführen.

Die Drempeelhöhe, gemessen von Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles darf 0,50 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung der Gebäude wird mit 35° bis 41°

festgesetzt. Für die Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.
Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite je Dachseite nur bis zu 1/2 der Trauflänge.

7.1 Einfriedung

Entlang der Grundstücksgrenzen sind als Abgrenzungen im Vorgartenbereich nur Anpflanzungen bis 1,00 m Höhe und im rückwärtigen Bereich nur bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtwände u.ä.) sind im Terrassenbereich bis zu einer Länge von max. 3,00 m – gemessen vom Gebäude – zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim, ca. 4.650 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) überschreiten sollten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 186,88 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12, 15 Luftverkehrsgesetz vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. §§ 12-17 LuftVG

III. Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16
DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/ Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

4. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

5. Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

6. Nutzung von Grundwasser

Der Allgemeingebrauch von Grundwasser ist im Plangebiet untersagt, da nach derzeitigem Kenntnisstand eine nachteilige Veränderung der Grundwasserqualität im Bereich der Altablagerung G 9-A001 und deren Umfeld nicht ausgeschlossen werden kann.

7. Bodenaushub

Die Planstraße 1 tangiert die Altablagerung G 9-A 001. Daher sind hier Bodeneingriffe von einem Sachverständigen i.S.d. § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Anschüttungsböden sind unter Aufsicht des Sachverständigen zu separieren. Vergleichbare Böden sind hinsichtlich von umweltrelevanten Schadstoffen chemisch zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zu zu führen.

8. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten ehemaligen Bergwerkseigentum der E-ON AG. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E-ON AG nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Winkhauser Weg – S 13 (v)"**

**Stadtbezirk: I
Gemarkung: Mülheim**

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB

Beschlussfassung: 08.07.2004

Investor: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Niederlassung Ten Brinke Essen
Planungsbüro: TEAMBAU Projektunternehmen, Ahaus

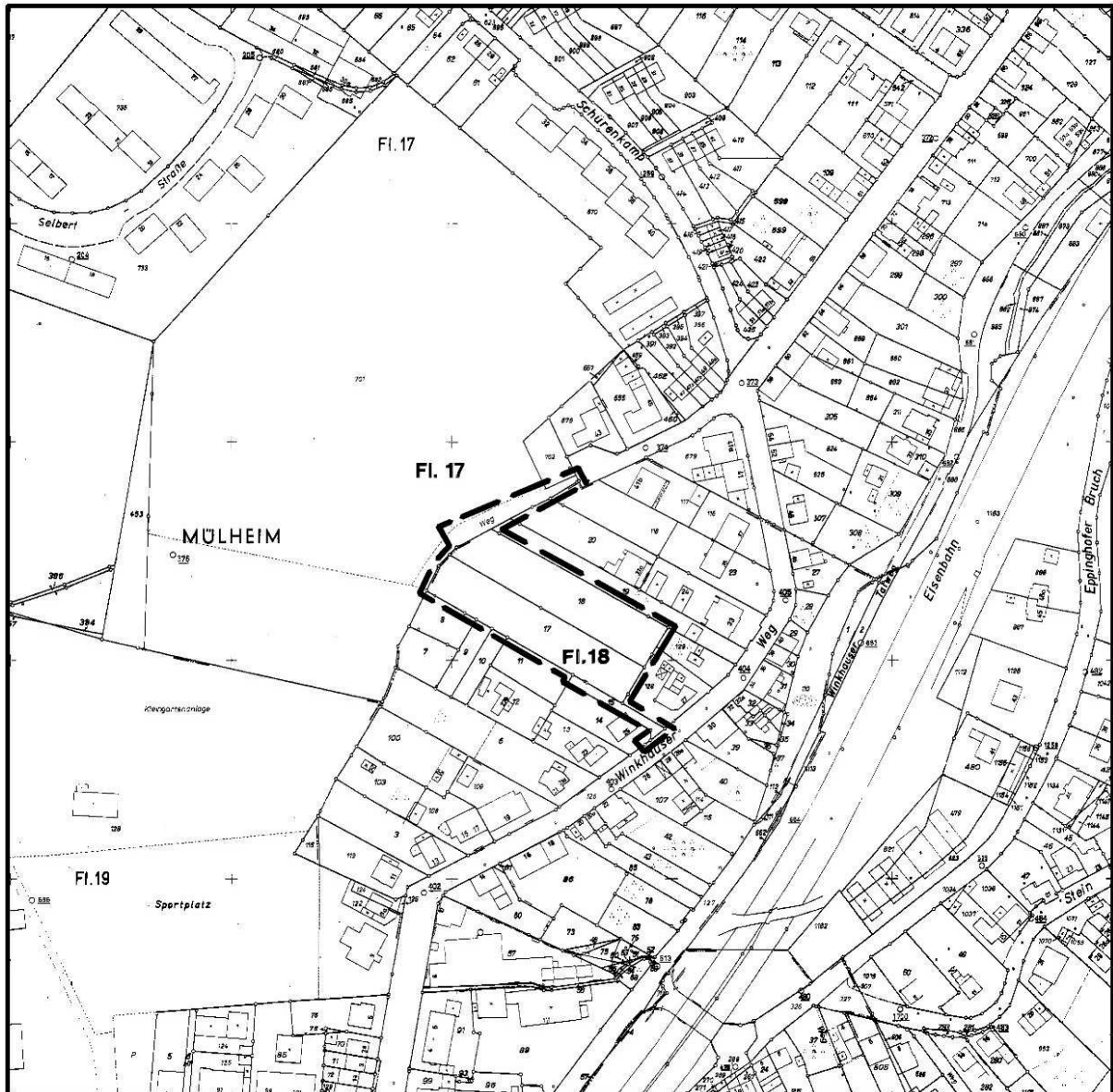


Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Räumliche und strukturelle Situation	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3 Fluchtlinienplan	4
3.4 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
3.5 Klimaanalyse	5
4. Projektbeschreibung	5
5. Ziele und Zwecke der Planung	5
6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
7. Belange des Ortsbildes	6
7.1 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6
7.2 Einfriedung und Sichtschutz	6
8. Erschließung und Verkehr	7
8.1 Erschließung	7
8.2 Ruhender Verkehr / Stellplätze und Garagen/Carports	7
9. Aspekte der Umweltverträglichkeit	8
9.0 Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung	8
9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	8
9.2 Versickerung.....	10
9.3 Altlasten.....	11
9.4 Immissionsschutz	11
9.5 Klima	12
10.Ver- und Entsorgung	12
11.Planungsalternativen.....	13
12.Städtebauliche Daten	13

1. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von einer bestehenden Wohnbebauung
- im Osten von der bestehenden Wohnbebauung am Winkhauser Weg
- im Süden von der bestehenden Wohnbebauung und einer Kleingartenanlage
- im Westen von einer städtischen Brachfläche

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Winkhauser Weg – S 13(v)“ liegt in der Gemarkung Mülheim, nordöstlich der Mülheimer Innenstadt und umfasst eine unbebaute, bisher als Gartenland genutzte Fläche von ca. 0,53 ha.

Im Norden, Osten und Süden wird das Vorhabengebiet von Wohngebäuden und Hausgärten begrenzt. Die Umgebungsbebauung stellt sich als zwei bis dreigeschossige aufgelockerte Bauweise mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Nebenanlagen dar. Die Dächer dieser Häuser bestehen überwiegend aus Satteldächern. Freiflächen werden teilweise noch bewirtschaftet und sind mit den typischen Anlagen (Gartenhäuser und vereinzelt gepflasterte Terrassen) belegt. Zäune und Anpflanzungen dienen als Einfassungen. Westlich des Plangebietes liegt eine Brachfläche.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 151 auf der Bruchstraße / Winkhauser Talweg gewährleistet. Ebenso wird das Gebiet durch den Haltestelleneinzugsbereich der Straßenbahnlinie 104 auf der Aktienstraße tangiert. Für den Individualverkehr besteht eine Anbindung an das übrige Stadtgebiet über den Winkhauser Weg / Schürenkamp zur Aktienstraße bzw. über den Winkhauser Weg / Bruchstraße zur Eppinghofer Straße. Eine gute Anbindung zur Bundesautobahn (BAB) A 40 und somit auch an die Nachbarstädte ist über die Aktienstraße gewährleistet.

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist durch die Geschäfte an der Aktienstraße gewährleistet. Es befinden sich in geringen Entfernungen eine Tageseinrichtung für Kinder an der Aktienstraße, Kindergärten in der August-Schmidt-Straße und im Knappenweg, sowie eine Grund- und eine Hauptschule in der Bruchstraße.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt im Vorhabengebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sporteinrichtung und Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der 198. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von einer Grünfläche in Wohnbaufläche parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan wurde die im Vorhabengebiet angestrebte Wohnnutzung bereits durch die Darstellung als Wohnbaufläche berücksichtigt.

3.3 Fluchtlinienplan

Für den Winkhauser Weg besteht der am 16.12.1960 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Winkhauser Weg“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Winkhauser Weg 13(v)" werden die bisherigen Festsetzungen dieses Fluchtlinienplanes, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben.

3.4 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach den Darstellungen des RFEK aus dem Jahr 1985 liegt das Vorhabengebiet zwischen dem Bereich der Wohnquartiersversorgung an der Aktienstraße und dem Bereich der Nahversorgung an der Eppinghofer Straße und gehört als zugeordneter Bereich zum Teilraum Stadtmitte.

3.5 Klimaanalyse

Die gesamtstädtische Klimaanalyse aus dem Jahr 2003 charakterisiert den überwiegenden Teil des Vorhabengebietes als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Hier werden die Bebauungsstrukturen und die Begrünung bioklimatisch positiv bewertet, die günstigen Bebauungsstrukturen sind zu erhalten. Es sind Reduktionen der Verkehrs- und Hausbrandemissionen sowie kleinräumig Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Am westlichen Plangebietsrand grenzt ein Ausgleichsraum „Städtische Park- und Grünanlagen“ an, der sich in den westlich gelegenen ehemaligen Steinbruch ausdehnt.

4. Projektbeschreibung

Angesichts der in Mülheim an der Ruhr anhaltenden Nachfrage nach Eigentumsbildung soll bei diesem Vorhaben „Kostengünstiges Bauen für junge Familien“ umgesetzt werden. Da Wohnraumreserveflächen im Stadtgebiet knapp sind, ist die Optimierung der Flächennutzung zur Deckung des Wohnraumbedarfs und die Möglichkeit zur Eigentumsbildung geboten. Unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger maßvoller Verdichtung, soll die im Plangebietsbereich vorhandene Freifläche zur Arrondierung der umliegenden Bebauung beitragen. Durch die ökonomische Ausnutzung dieser innerstädtischen Freifläche wird auf die Bebauung natürlicher wertvoller Freiflächen in den Außenbereichen verzichtet.

Das Planungskonzept sieht vor, die vorhandene bauliche Struktur der Umgebungsbebauung mit ihrer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldächern durch insgesamt sechs Doppelhäuser und zwei Hausgruppen, mit je drei Wohneinheiten, fortzusetzen bzw. zu ergänzen. Die Ausnutzung des Vorhabengebietes entspricht dem Ziel des flächensparenden Bauens. Die einzelnen Grundstücke haben eine Größe von ca. 150 qm bis 280 qm.

Auf eine höhere Bebauung wurde bewusst verzichtet, um eine Einfamilienhausstruktur zu bilden. Die vorhandene Geländestruktur der Umgebung wird im Vorhabengebiet aufgenommen und umgesetzt. Das Vorhabengebiet wird über die vorhandene Stichstraße Winkhauser Weg erschlossen. An die vorhandene Wendeanlage schließt die öffentliche Planstraße 1 an, die zu der als private Verkehrsflächen vorgesehenen Planstraße 2 führt. Über diese Planstraße 2, die in einer Wendeanlage endet, werden die Grundstücke erschlossen. Die Hausgruppen werden zusätzlich über von der Planstraße 2 ausgehende Wohnwege erschlossen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Rechtsgrundlage geschaffen für

- die Errichtung von 18 Wohneinheiten
- die Sicherung der Erschließung für die geplante Bebauung
- die Schaffung einer Fußwegeverbindung zum Winkhauser Weg

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Vorhabengebiet ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, als auch Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, fügen sich aufgrund ihrer Größe, ihrer Emissionen und ihres möglichen Verkehrsaufkommens nicht in die angestrebte städtebauliche Gesamtkonzeption ein. Der mit diesen Nutzungsmöglichkeiten einhergehende zusätzliche PKW-

Verkehr wäre mit der Wohnbebauung unverträglich. Zudem könnte weiterer Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden. Diese Nutzungen sind daher im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Baukonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert auf einer flächensparenden Bauweise. Daher orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung in der Grundflächenzahl an der in der BauNVO für reine Wohngebiete definierten Obergrenze. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,4 festgesetzt.

Zur maßvollen Beschränkung des Bauvolumens sieht die vorliegende Planung dagegen keine Ausschöpfung der in der BauNVO mit 1,2 angegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl vor, sondern maximal zwei Vollgeschosse und somit eine Geschossflächenzahl von 0,8. Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass sich die Planung der umgebenden Wohnbebauung anpasst und auf ein gut verträgliches Maß beschränkt. Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung entspricht auch der Zielsetzung der flächensparenden Bauweise. Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird mit 11,50 m festgesetzt, um ein einheitliches harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß den Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen. Die geplanten Häuser weisen eine Bautiefe von ca. 10,50 m auf. Um der zukünftigen Bebauung Möglichkeiten der Erweiterung zu bieten, werden die Baugrenzen mit einer Tiefe von 12,0 m festgesetzt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden im Plangebiet nur Doppelhäuser und Hausgruppen realisiert.

7. Belange des Ortsbildes

7.1 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Zur Sicherung des städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes werden gleiche Fassadenmaterialien für die geplanten Gebäude verwendet. Aneinander gebaute Häuser oder Hausgruppen werden hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt, um ein harmonisches Bild der geplanten Bebauung zu erzielen. Die äußere Gestaltung der geplanten Doppelhäuser und Hausgruppen ist als architektonisch eigenständige Einheit zu verstehen. Sie soll sich jedoch in die umgebende vorhandene Bebauung einfügen.

Die Fassaden der geplanten Bebauung werden mit rot-buntem oder braun-buntem Verblendmauerwerk ausgeführt. Die Dächer werden als Satteldächer festgesetzt mit einer Dachneigung von 35° - 41°. Die Farbe der Dacheindeckung wird dunkelbraun bis schwarz und passt sich somit dem überwiegenden Farbton der vorhandenen Dächer in der Umgebung an. Die Hauptfirstrichtung wird festgeschrieben, um eine ruhige und einheitliche Gebäudeanordnung zu erreichen. Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind in ihrem Maß auf ½ der Trauflänge einer Gebäudeeinheit beschränkt, um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäudeteile zu erreichen.

Zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie sind die Gebäude überwiegend nach Süden ausgerichtet. Somit sind die Möglichkeiten zur passiven, aber auch zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie möglich.

Die Gebäude werden maximal mit zwei Vollgeschossen errichtet. Auf eine höhere Bebauung wird verzichtet, um die Topographie sowie die klimatischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für die Gestaltung der Garagen bzw. Carports mit Flachdächern.

7.2 Einfriedung und Sichtschutz

Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Einfriedungen und des Sichtschutzes werden zur Gewährleistung einer einheitlichen und offenen Entwicklung des Wohngebietes festgelegt.

8. Erschließung und Verkehr

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über den Winkhauser Weg, der ausreichend dimensioniert ist. Über einen Stich des Winkhauser Weges und die vorhandene Wendeanlage gelangt man in das Neubaugebiet. Der vorhandene Stich Winkhauser Weg wird verlängert (Planstraße 1) mit einer abschließenden Wendeanlage. Die Verlängerung des Stiches Winkhauser Weg sowie die anschließende Wendeanlage werden als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Von der Wendeanlage der Planstraße 1 führt in südöstlicher Richtung die Planstraße 2 in das Vorhabengebiet und endet in einer Wendeanlage. Die Planstraße 2 und die Wendeanlage sind als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Dieses Erschließungssystem zieht ausschließlich Zielverkehr nach sich, da hier kein Durchgangsverkehr möglich ist. Die Erschließungsflächen dienen sowohl der motorisierten und fußläufigen als auch der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Vorhabengebietes. Die Straßenbreiten und Wenderadien sind für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend bemessen worden. Die Verkehrsflächen werden nach Rücksprache mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau sowie dem Ordnungsamt (verkehrstechnische Angelegenheiten) verkehrsberuhigt ausgebaut.

Eine Wegverbindung für Fußgänger verbindet das Vorhabengebiet in südöstlicher Richtung zwischen den Häusern Winkhauser Weg 25 und 27 mit dem Winkhauser Weg. Der Fußgängerverkehr aus dem Plangebiet kann, statt über die Stichstraße Winkhauser Weg, über diese Verbindung in Richtung Innenstadt auf kürzerem Wege und auch gefahrloser erfolgen. Die fußläufige Anbindung in Richtung Innenstadt und Winkhauser Talweg wird somit erleichtert und bequemer.

Die Planstraße 1 mit Wendeanlage wird zu einem späteren Zeitpunkt der Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben. Die private Erschließungsstraße (Planstraße 2) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFL) belastet. Die Wegeverbindung wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GL 1) belastet. Die privaten Wohnwege zu den Hausgruppen, die als Gemeinschaftseigentum auf die neuen Hausbesitzer übergehen und in die Unterhaltungspflicht der darüber erschlossenen Grundstücke gestellt werden, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten (GL 2).

Die vorhandene Wendeanlage am Stich Winkhauser Weg wird zu einer öffentlichen Parkplatzanlage mit 5 Parkplätzen zurückgebaut. Hier besteht Bedarf, da die Wendeanlage schon heute als Parkfläche genutzt wird. Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

8.2 Ruhender Verkehr / Stellplätze und Garagen/Carports

Garagen und Carports sollen nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Jeder Wohneinheit ist eine Garage bzw. ein Carport zugeordnet. Die Garagen befinden sich größtenteils im seitlichen Grenzabstand der Gebäude, wobei die Garagenzufahrt als Stellplatz dienen kann. Hierbei handelt es sich nicht um einen notwendigen Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NRW. Er dient lediglich dazu, den Parkdruck aus dem Straßenraum zu nehmen.

Der private Stellplatzschlüssel beträgt 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Für die Besucher werden 5 Parkplätze im Vorhabengebiet erstellt. Der Stellplatzschlüssel für die Besucherparkplätze ist 1 Parkplatz pro 4 Wohneinheiten. So ergibt sich bei insgesamt 18 Wohneinheiten ein Bedarf von 5 Parkplätzen für Besucher.

9. Aspekte der Umweltverträglichkeit

9.0 Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Änderungsrichtlinie (UVP-Änderungsrichtlinie), der Richtlinie über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie) und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u.a. das Baugesetzbuch und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Durch das Gesetz wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen UVP's zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss. Nach Anlage 1 des UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (z.B. eines Wohnbauprojektes) mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Mit dem vorliegenden Wohnbauprojekt werden die Schwellenwerte nach dem UVPG unterschritten. Eine förmliche UVP bzw. eine Vorprüfung wurde daher in diesem Verfahren nicht durchgeführt. Unabhängig davon wird auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit im Folgenden eingegangen.

9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, den vorhandenen Wohnbereich städtebaulich sinnvoll zu ergänzen, lässt sich nicht ohne Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verwirklichen. Die Vegetationssituation im Bereich des Plangebietes ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) ermittelt und beurteilt worden. Der LBP stellt die durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen dar und bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft.

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zum Verlust von unversiegelten Freiflächen und Gehölzbeständen. Die Flächen werden zurzeit kleingärtnerisch genutzt und sind mit kleinen Gartenhäusern, Gartenlauben, Wegen und Terrassen bebaut. Die Gärten werden zum Anbau von gärtnerischen Erzeugnissen und als Ziergartenanlagen genutzt.

Der Artenbestand der Fauna entspricht dem für Siedlungsbereiche typischen Arteninventar, wobei hier aus angrenzenden Grünbereichen vereinzelt auch Arten wie z.B. Rotkehlchen, Rotschwanz, Amsel, Zaunkönig, Blaumeise und Kohlmeise, Fitis und Zilpzalp auftreten dürften. Als Lebensraum ist die Plangebietsfläche nur Nahrungshabitat. Rote-Listen-Arten wurden sowohl im Bereich der Fauna als auch im Bereich der Flora nicht festgestellt.

Der Planbereich gehört zu einer Grünstruktur, die die Hausgärten, die südwestliche Kleingartenanlage, die Sportfläche und die Brachflächen der Abraumhalde im Westen umfasst.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich diese Funktion der Fläche im Planbereich ändern, da durch die geplanten Grünstrukturen (Hausgärten) neue und ergänzende Vegetationsbereiche entstehen. Aspekte des Landschaftsbildes sind hier als ein durch große Freiräume und Gärten, bei gleichzeitig mehrgeschossigen Gebäuden geprägtes Stadtbild zu sehen. Der Nahbereich des Plangebietes wird durch die umgebende, mehrgeschossige Bebauung und die kleinen Nutzgebäude in den angrenzenden Klein- und Gartenanlagen geprägt. Relevante Sichtverbindungen oder „landschaftliche“ Leitlinien sind nach Süden vorhanden, die jedoch vom Plangebiet aus nicht wahrnehmbar sind. Erst von der benachbarten Brachfläche lassen sich Sichtbeziehungen nach Süden in die angrenzenden Stadtbezirke herstellen. Die Bauhöhen der künftigen Gebäude bleiben unter den Höhen der Bestandsgebäude.

Die Freiflächen im Plangebiet sollen individuell gärtnerisch genutzt werden. Im hinteren Gartenteil sind je Haus (Häuser 1-18) ein Baum der Art Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Im Plangebiet sind zusätzlich insgesamt 5 großkronige Bäume in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde zu pflanzen.

Die Einzelbaumpflanzungen besitzen dabei kleinklimatische Ausgleichsfunktionen und sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Der Planbereich erhält durch die Festsetzung von Grünstrukturen eine möglichst harmonische Einbindung in den städtischen Raum. Die Festsetzung von Einzelbäumen dient auch der Beschattung von versiegelten Flächen und verhindert dadurch ein zu starkes Aufheizen der Straßenflächen und Parkplätze.

Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt rechnerisch die Beeinträchtigung und die Kompensation gegenüber. Die durchgeführten Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Kompensationsbedarf durch die Maßnahmen innerhalb des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit externen Kompensationsmaßnahmen erbracht werden kann.

Der externe Ausgleich erfolgt im Rumbachtal (in Nähe des „Liebfrauenhof“) auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstück 685 in Mülheim an der Ruhr. Der jetzige Grundstückseigentümer stellt diese Teilfläche für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Der Ausgleich wird als Buchenmischwald hergestellt. Die Sicherung der Maßnahme wird in einem Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die genaue Verfahrensweise für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt der Durchführungsvertrag.

9.1.1 Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Auszug aus dem LBP)

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird anhand der Bewertung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vorgenommen (MSKS, 1996). Dabei werden die ausgegliederten Biotoptypen des Bestandes und die der Planung einer bestimmten Wertzahl zugeordnet. Durch Verrechnung in einzelnen Arbeitsschritten wird als Ergebnis die Ausgleichbarkeit oder die Nicht-Ausgleichbarkeit des Bauvorhabens im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege ermittelt. Grundlage für die Bestandsbewertung stellt eine Realnutzungs- und Vegetationskartierung vom April 2002 dar.

Biotoptypenwerte und Bewertung des Planbereichs – Bestand

Nummer	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert A	Korrekturfaktor	Grundwert B	Einzelflächenwert
1	1.2	Bebaute Bereiche, Terrassen,	367,00	0,5	1,0	0,5	183,50
2	1.2	befestigte Wege	219,50	0,5	1,0	0,5	109,75
3	1.3	Schotterfläche, wassergebundene Flächen	210,00	1,0	1,0	1,0	210,00
4	8.1	Gehölzflächen und seitliche, geschnittene Grenzhecken, Saumbereiche Abwertung aufgrund fehlender Breite	305,00	7	0,8	5,6	1.708,00
6	3.2	Kleingartenfläche Teilweise gering strukturierte Bereiche mit reinen Scherrasen und fehlender Gehölzstruktur, teils intensiv genutzte Gartenbereiche	4.123,00	3,0	1,0	3,00	12.369,00
7	4.2	Gartenfläche (Bereich des geplanten Fußweges, tlw. vorhanden)	72,00	2,0	1,0	2,0	144,00
Summe			5.296,50				14.724,25

Biotoptypenwerten und Bewertung des Planbereichs – Planung

Num- mer	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund- wert P	Korrektur- faktor	Grundwert P Gesamt	Einzel- flächenwert
1	1.1	Gebäude	996,00	0,0	1,0	0,00	0,00
1	1.1	Garagen	297,00	0,0	1,0	0,00	0,00
2	1.1	Stellplätze, Pflasterflächen Terrassen, Wege 80+162+189	431,00	0,5	1,0	0,50	215,50
3	1.2	Zufahrten	371,50	0,0	1,0	0,0	0,00
4	1.1	Verkehrsfläche privat	557,00	0,0	1,0	0,00	0,00
5	1.1	Verkehrsfläche öffentlich	552,00	0,0	1,0	0,00	0,00
6	2.1	Straßensaum in Sukzession	75,00	2,0	1,0	2,00	150,00
7	4.2	Gartenanlagen	2.017,00	3,0	1,0	3,00	6.051,00
8		Zwischensumme	5.296,50				
9		Einzelbäume, private Grundstücksflächen 20 Stück * 36 qm	720	6	1,0	6,00	4.320,00
10	8.2	Einzelbäume, gemeinschaftliche Grünflächen 3 Stück * 36 qm	108	6	1,0	6,00	648,00
Summe							11.384,50

Die Grundstücksfläche wird um den Flächenanteil der Einzelbäume erhöht, da diese zusätzlich zu berechnen sind.

Ergebnis der Bilanzierung:

Biotoptypwert des Bestandes sind 14.724,25 Wertpunkte

Biotoptypwert der Planung sind 11.384,50 Wertpunkte

negatives Gesamtergebnis 3.339,75 Wertpunkte

Der Eingriff kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden.

Diese Wertungspunkte sind als weitere Ausgleichsmaßnahme nachzuweisen. Bei einer Wertsteigerung einer Fläche mit dem Bestandswert Acker (2) zur Wertstufe 6 (Steigerung um 4 Punkte) sind 835 qm bereit zu stellen.

Der Ausgleich ist in Form einer Waldpflanzung auf einer 835 m² großen Teilfläche des insgesamt 23.891 m² großen Grundstückes Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstück 685 im Rumbachtal in Mülheim an der Ruhr durchzuführen.

Das Grundstück wird zurzeit als Acker, Weg und Laubwald genutzt. Der Ausgleich findet auf einem als Ackerfläche genutzten Areal statt.

9.2 Versickerung

Gemäß den Aussagen des vorliegenden Gutachtens der Ingenieurgeologen Oberste-Wilms und Stracke GbR zur Überprüfung der Versickerungseignung nach § 51a LWG NW ist eine Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwassers nicht möglich. Das Regenwasser sowie das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird daher in den städtischen Mischwasserkanal im Winkhauser Weg eingeleitet.

9.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Abteilung Bodenschutz und Altlasten keine Verdachtsflächen für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an einen ehemaligen Steinbruch, der großflächig in den 1950 bis 1970er Jahren mit Produktionsrückständen aus der Stahlerzeugung, Bauschutt, Bergematerial und Hüttenabraum verfüllt wurde. Diese Altablagerung ist im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nr. G 9-A 001 erfasst. Im Rahmen von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden Schadstoffe in den Altablagerungen festgestellt.

Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens „Winkhauser Weg - S 13“ wurde bereits eine Gefährdungsabschätzung vom Büro UCR, Essen mit Datum vom 24.07.1997 (Gutachten 466) durchgeführt. Auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Winkhauser Weg - S 13 (v)“ wurden im Zuge dieser Untersuchungen vorsorglich insgesamt 10 Rammkernsondierungen (RKS) bis in 1 m Tiefe niedergebracht und 4 repräsentative Mischproben aus dem Oberboden von 0,30 cm Tiefe chemisch auf die relevanten Parameter (Schwermetalle, MKW, Phenolindex, Cyanide, EOX, PAX) untersucht.

Hierbei wurde festgestellt, dass der Oberboden lokal vereinzelt Fremdbestandteile (Asche, Kohle, Bergematerial, Glas) enthalten kann. Unter dem Oberboden folgt direkt der natürliche Lößlehm. Bei den chemischen Untersuchungen des Oberbodens wurden für einzelne Parameter (PAK, Zink) im Vergleich zu natürlichen Böden geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Die durchgeführten Untersuchungen erlauben keine bodenschutzrechtliche Bewertung entsprechend der formalen Vorgaben der BBodSchV vom 01.07.1999. Bei einem hilfsweisen Vergleich der bei den oben genannten Untersuchungen festgestellten Schadstoffgehalte mit den Prüfwerten der BBoSchV für das Nutzungsszenario Wohnen zeigt sich, dass diese Prüfwerte deutlich unterschritten werden. Auch die Prüfwerte für Kinderspielflächen werden eingehalten.

Auf der Grundlage des bisherigen Kenntnisstandes bestehen daher keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Auf Grund der Nähe zur benachbarten Altablagerung G 9-A 001 sind jedoch folgende Auflagen zu beachten, auf die auch im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Punkt III. Hinweise Nr. 6 und 7 hingewiesen wird.

Die öffentliche Planstraße 1 tangiert die Altablagerung G9-A 001. Laut Bodengutachten der Ingenieurgeologen Oberste-Wilms und Stracke GbR vom 19.07.2002 sind im Bereich der Planstraße 1 Auffüllungen aus RCL Materialien festgestellt worden. Da dieser Bereich jedoch als Straßenausbau vollflächig versiegelt wird, ist dieser Bereich hinsichtlich der Auffüllungen als unsensibel zu werten.

Dennoch sind hier Bodeneingriffe von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Anschüttungsböden sind unter Aufsicht des Sachverständigen zu separieren. Vergleichbare Böden sind hinsichtlich von umweltrelevanten Schadstoffen chemisch zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Zudem ist der Allgemeingebrauch von Grundwasser im Plangebiet untersagt, da nach derzeitigem Kenntnisstand eine nachteilige Veränderung der Grundwasserqualität im Bereich der Altablagerung G 9-A 001 und deren Umfeld nicht ausgeschlossen werden kann.

9.4 Immissionsschutz

Zur Vorbeugung vor schädlichen Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung folgender Immissionsquellen vom Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner aus Ahaus durchgeführt:

- Trasse der Deutschen Bundesbahn östlich des Plangebietes
- Winkhauser Weg östlich des Plangebietes
- Sportanlage südwestlich des Plangebietes

- Fluglärm des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die Immissionsanteile der Sportanlage vernachlässigt werden können, da sie unter den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsricht- bzw. -grenzwerten der 18. BImSchV liegen. Aufgrund der geringen Belastungen durch Fluglärm innerhalb des Plangebietes sind hierdurch keine gesonderten schalltechnischen Anforderungen an die zu errichtenden Gebäude erforderlich.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden jedoch im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes in einer Plangebietstiefe von max. 30 m durch den Verkehrslärm (Straße und Schiene) überschritten. Aufgrund der vorhandenen Randbebauung entlang des Winkhauser Weges kann aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder ähnlichem nicht eingesetzt werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Winkhauser Weg und dem Schienenverkehr auf der Bahnlinie Essen-Düsseldorf werden daher nach den Maßgaben der DIN 4109 bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Wohn- und Schlafräumen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern 9 – 14 (jeweils Süd, Ost- und Nordfassaden) erforderlich. Die vorgenannten Fassaden müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß R'_{w} von mindestens 30 dB aufweisen. Die oben genannten Anforderungen werden aufgrund der Bauerfordernisse der Wärmeschutzverordnung ohne zusätzliche Maßnahmen erreicht.

9.5 Klima

Der Planbereich befindet sich im Bereich der locker bebauten Stadtrandbebauung. Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr weist hier unter anderem Bereiche zur Förderung der Luftaustauschbedingungen aus. Auch aufgrund der Bauhöhen sind hier nur geringste Beeinträchtigungen der Luftaustauschbahnen / bodennahen Winde erkennbar. Eine Beeinträchtigung östlicher Wohnbauflächen durch die geplanten Gebäude wird nicht gesehen.

Durch die geplante Bebauung wird sich, da neue versiegelte Flächen entstehen, eine Verschiebung des Temperaturverhältnisse und der Luftfeuchte im Nahbereich der geplanten Bebauung einstellen. Es sind daher leichte Veränderungen des Mikroklimas festzustellen. Auswirkungen über den Planungsraum hinaus sind jedoch nicht zu erkennen. Durch die geplante Begrünung lassen sich diese Auswirkungen mildern.

Die in der Teilraumklimaanalyse geforderte Öffnung der Randbereiche des Siedlungsraumes kann durch das Vorhaben nicht realisiert werden. Insgesamt gesehen ist eine Verschlechterung der mikroklimatischen Situation als auch der Durchlüftungssituation außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Fernmeldeversorgung sind durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Anbindung des Plangebietes an die Mischwasserkanalisation im Winkhauser Weg erfolgt über den Fußweg zum Winkhauser Weg, über die Flurstücke 14 und 15.

Für die notwendigen Leitungsführungen im Plangebiet sind die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Da die Böden nicht versickerungsfähig sind (s. Punkt 9.2) wird das gesamte Regenwasser und Schmutzwasser der geplanten Bebauung in den städtischen Mischwasserkanal im Winkhauser Weg eingeleitet. Die von der Stadtentwässerung/Abwasserbeseitigungsbetriebe vorgegebene maximale Ableitungsmenge von 65 l/s wird nicht überschritten. Somit sind keine besonderen Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

Die anfallenden Abfallstoffe wie Hausmüll, Biomüll und Inhalte der gelben Tonne, können von den Entsorgungsbetrieben über die Planstraßen 1 und 2 ordnungsgemäß entsorgt werden. Entsprechend der örtlichen Abfallsatzung wird auf den Grundstücken jeweils eine Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter bereitgehalten.

Für die Bewohner der Hausgruppen, Häuser 9 – 14 ist für den Tag der Abholung eine gesonderte Fläche als Standort für die verschiedenen Abfallbehälter festgesetzt.

11. Planungsalternativen

Für das Plangebiet sind in einem vorangegangenen Verfahren schon andere Nutzungsvarianten (Wohnbebauung und eine Kindereinrichtung) entwickelt worden. Die Planung konnte jedoch nicht weiter verfolgt werden, da verschiedene Grundstückseigentümer an einer Überplanung bzw. Veräußerung ihrer Grundstücke nicht interessiert waren. Daher war die Schaffung einer Kindereinrichtung an dieser Stelle zeitnah nicht realisierbar. Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird zwischenzeitlich auch durch die in der Nähe befindlichen Kindergärten gedeckt.

Das seit langem bestehende Planziel, in diesem Bereich des Winkhauser Weges Wohnbauflächen auszuweisen, ist nach wie vor unverändert. Zudem stellen sowohl der rechtsgültige als auch der in der Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr den Bereich schon überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die unmittelbare und weitere Umgebung ist geprägt von einer ein- bis mehrgeschossigen, teils offenen, teils geschlossenen Wohnbebauung.

Grundsätzlich bestünde die Alternative, die benachbarte Kleingartenanlage auszuweiten. Jedoch wird der Wunsch, jungen Familien Eigentumsbildung zu ermöglichen, stärker gewertet; insbesondere, da es sich hier um eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur handelt. Dies dient dem maßvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden nach dem Grundsatz „Innenbereichs- vor Außenbereichsentwicklung“.

Mit der Bebauung dieser Fläche wird auch dem Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr entsprochen, den Zuzug / Ansiedlung junger Familien im Stadtteil Winkhausen zu unterstützen. Das Ziel ist es, die vorhandene Altersstruktur zu verjüngen. Der Stadtteil Winkhausen ist außerdem ein attraktiver Standort für junge Familien durch die Innenstadtnähe und auch durch die Nähe zu Schulen und Kindergärten.

Daher bieten sich keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen an.

12. Städtebauliche Daten

Nettobauland	ca. 3.950 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.350 m ²
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 5.300 m ²
Hauseinheiten	18
private Stellplätze (Garagen/Carports)	18
privater Stellplatzschlüssel	1,0
Parkplätze	5
öffentl. Parkplatzschlüssel	0,25

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

NR

REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BAUZO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

6.4

GRUNDGESAMHEIT

6.5

GEWISSENHÄUFE

II

ZUM DER VOLLEIGENDE ALS HOHNSTADT

BAUWEISE

BAUWEISE

Mit Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig

BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

MANNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PREISE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE SIGNATUREN

SONSTIGE SIGNATUREN

SONSTIGE SIGNATUREN

SONSTIGE SIGNATUREN

SONSTIGE SIGNATUREN

SONSTIGE SIGNATUREN

SONSTIGE SIGNATUREN

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

WEITERE PLANERISCHE PLANDECKUNGSSCHRIKT FÜR KANTIER-BAUEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (NACH § 3 BAUZO)

VORBEREITUNGSBEZUGER BEBAUUNGSPLAN

WINKHAUSER WEG - S 13 (V)

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MAßSTAB: 1:500

GEMARKUNG: MÜLHEIM

FLUR: 17, 18

FLURSTÜCKE: 17, 18, 19

14, 15 TELWEISE

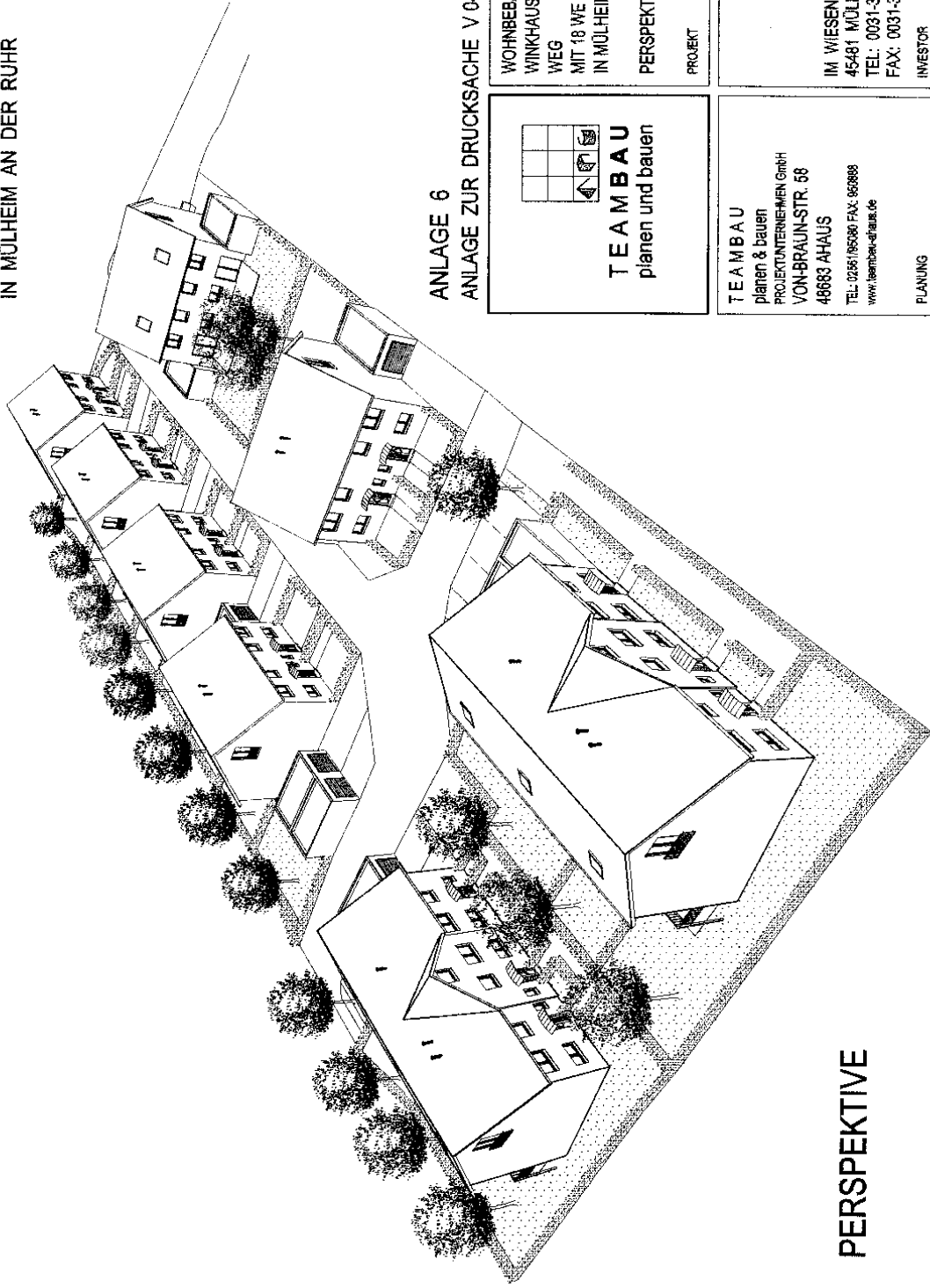
701 TELWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUSATZGESETZ (BauZG)

IN DER FASSUNG DER BEWAHRUNG VOM 27. AUGUST 1987
IN DER FASSUNG DER BEWAHRUNG VOM 27. JULI 2000 (S. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987,

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 "WINKHAUSER WEG - S 13 (v)"
 IN MÜLHEIM AN DER RUHR



PERSPEKTIVE

ANLAGE 6
 ANLAGE ZUR DRUCKSACHE V 04/0416-01



TEAMBAU
 planen und bauen

WOHNBEBAUUNG
 WINKHAUSER
 WEG
 MIT 18 WE
 IN MÜLHEIM AN DER RUHR
 PERSPEKTIVE
 PROJEKT

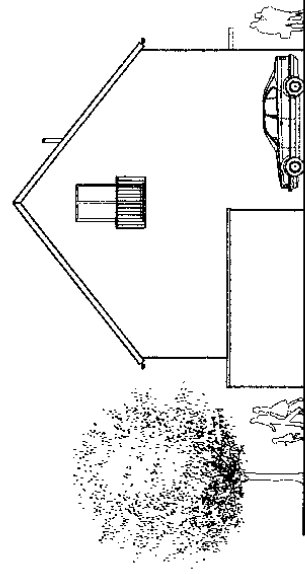
TEAMBAU
 planen & bauen
 PROJEKTUNTERNEHMEN GmbH
 VON-BRAUN-STR. 58
 46683 AHAUS
 TEL: 02361/86290 FAX: 958989
 www.teambau-ahaus.de

PLANUNG



ESSEN
 IM WIESENGRUND 2a,
 45481 MÜLHEIM A. D. RUHR
 TEL: 0031-315-881111
 FAX: 0031-315-881188
 INVESTOR

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 "WINKHAUSER WEG - S 13 (v)"
 IN MÜLHEIM AN DER RUHR



SEITENANSICHT

ANLAGE 6
 ANLAGE ZUR DRUCKSACHE V 04/0416-01

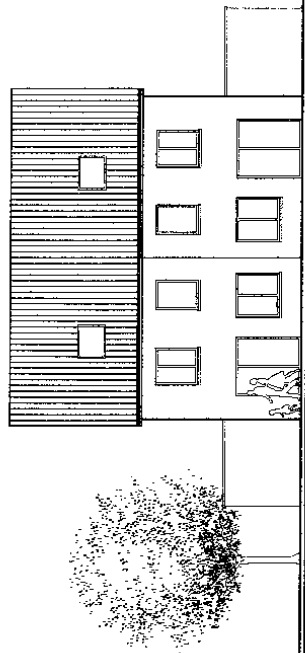


TEAMBAU
planen und bauen

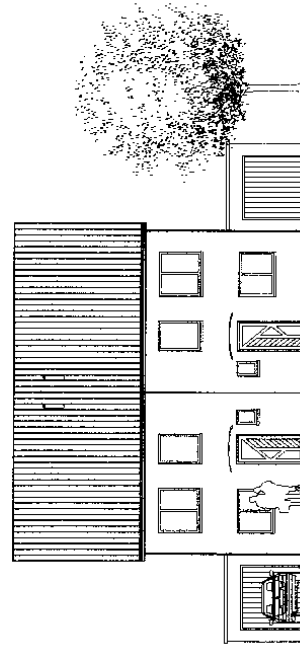
WOHNBEBAUUNG
 WINKHAUSER
 WEG
 MIT 18 WE
 IN MÜLHEIM AN DER RUHR
 DOPPELHAUS
 PROJEKT

TEAMBAU
 planen & bauen
 PROJEKTUNTERNEHMEN GmbH
 VON-BRAUN-STR. 58
 48683 AHAUS
 TEL: 02561 85060 FAX: 850688
 www.teambau-ahaus.de
 PLANUNG

 ESSEN
 IM WIESENGRUND 2a,
 45481 MÜLHEIM A. D. RUHR
 TEL: 0031-315-881111
 FAX: 0031-315-881188
 INVESTOR

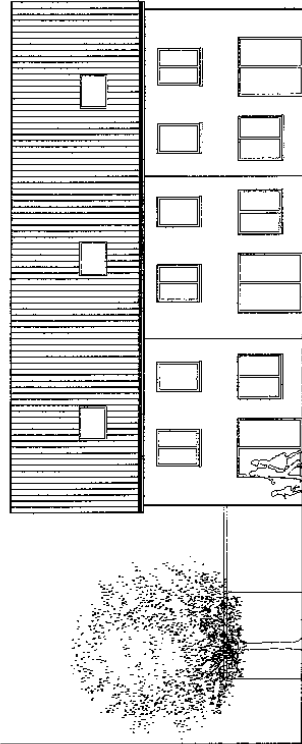


GARTENANSICHT

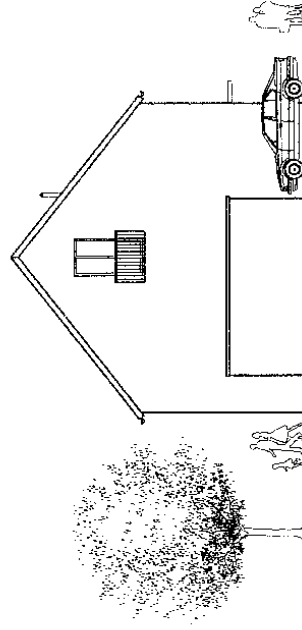


STRASSENANSICHT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 "WINKHAUSER WEG - S 13 (v)"
 IN MÜLHEIM AN DER RUHR



GARTENANSICHT



SEITENANSICHT

ANLAGE 6
 ANLAGE ZUR DRUCKSACHE V 04/0416-01

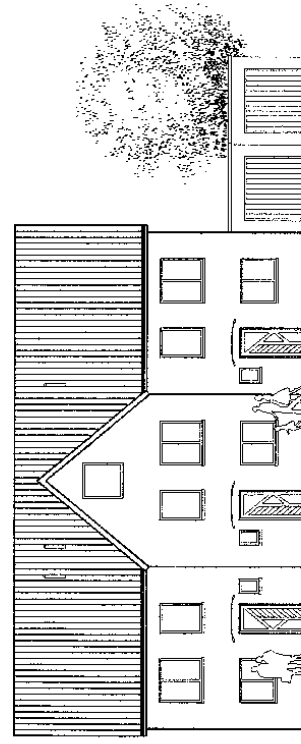


TEAMBAU
 planen und bauen

WOHNBEBAUUNG
 WINKHAUSER
 WEG
 MIT 18 WE
 IN MÜLHEIM AN DER RUHR
 REIHENHAUS
 PROJEKT

TEAMBAU
 planen & bauen
 PROJEKTUNTERNEHMEN GmbH
 VON-BRAUN-STR. 58
 48683 AHAUS
 TEL: 0256195290 FAX: 950888
 www.teambau-gmbh.de

 ESSEN
 IM WIESENGRUND 2a,
 45481 MÜLHEIM A. D. RUHR
 TEL: 0031-315-881111
 FAX: 0031-315-881188
 INVESTOR



STRASSENANSICHT

PLANUNG

Bebauungsplan

"Winkhauser Weg – S 13 (v)"

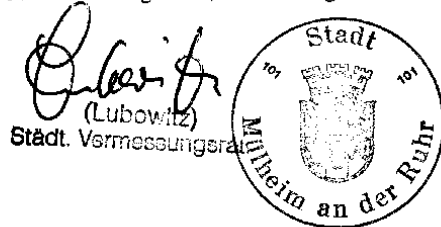
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 17.02.2004 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 16.03.2004 bis einschließlich 16.04.2004 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.11.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 08.07.2004 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.11.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

