

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan U5

Wetzmühlenstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Wetzmühlenstraße" (Planbezeichnung: U 5

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)
mit Ausnahme des Grundstücks
für den fünfgeschossigen Baukörper Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO.

Folgende Anlagen, die nach der BauN VO in den festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in den jeweiligen Baugebieten gem. § 1 Abs. 5 BauN VO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt:

in dem reinen Wohngebiet (WR)
auf dem Grundstück mit dem
fünfgeschossigen Baukörper
Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO.

In denjenigen Wohngebieten, für die Flachdächer vorgeschrieben sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO unzulässig; das gleiche gilt für Garagen (einschließlich Kellergaragen) und überdachte Stellplätze, wenn dem Grundstück eine Gemeinschaftsgarage zugeordnet ist. Auf dem durch eine Nutzungsgrenze begrenzten Teil des Wohngebietes südwestlich der Annabergstraße zwischen der Kattowitzer Straße und der Gemeinschaftsgarage sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig. 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 Grundflächen-

zahl und Geschosßflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die Bebauung, für die keine Firstrichtung festgesetzt ist, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. BauN VO und Garagen,
- b) Giebeldächer mit einer Neigung von 30° ohne Drempel und Dachaufbauten für die Reihenhäuser an der Ostseite der Straße „Mühlenfeld“ vor der Einmündung in die Gracht,
- c) Giebeldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° für die übrige Bebauung.

Die Gemeinschaftsgaragen sind der Bebauung wie folgt zugeordnet:

die Garagenanlage G 1
zu den mit G 1 bezeichneten Wohnhäusern,

die Garagenanlage G 2
zu den mit G 2 bezeichneten Wohnhäusern,

die Garagenanlage G 3
zu den mit G 3 bezeichneten Wohnhäusern,

die Garagenanlage östlich der Straße Mühlenfeld, südlich der Gracht, zu den 6 angrenzenden Reihenhäusern,

die Garagenanlage südlich der Annabergstraße zu dem südöstlich davon gelegenen zweigeschossigen Wohnzeile.

Zwischen Essener Straße und Wetz-mühlenstraße wird die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche als mit einem Leitungsrecht (Verlegung und Unterhaltung eines Kanals) zugunsten der Stadt Mülheim a.d. Ruhr zu belasten festgesetzt.

Aufhebung bisheriger
Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft. Insbesondere treten demnach außer Kraft:

- a) teilweise der „Fluchtlinienplan der Annabergstraße“, förmlich festgestellt am 26.5.1951,

- b) teilweise der „Fluchtlinienplan der Kattowitzer Straße“, förmlich festgestellt am 5.5.1954,
- c) teilweise der „Fluchtlinienplan der Straße Mühlenfeld“, förmlich festgestellt am 15.3.1963,
- d) teilweise der „Fluchtlinienplan der Walkmühlenstraße - Verbandsstraße OW IV-“, förmlich festgestellt am 27.8.1932.

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Wetzmühlenstraße"
(Planbezeichnung: U 5)

- - -

Nachdem der Flächenbedarf für die verkehrliche Neuordnung im Einmündungsbereich der L 78 in die B 1 (Essener Straße) von der Landesstraßenbaubehörde bekanntgegeben worden ist, war es möglich, die bisher zum großen Teil noch der Landwirtschaft vorbehaltenen Flächen in das Wohngebiet miteinzubeziehen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner wurde im Gebiet südlich der Annabergstraße ein kleines Ladenzentrum vorgesehen, dessen Bedeutung für die Nachbarschaft durch ein damit in Verbindung stehendes höheres Gebäude optisch unterstrichen wird. Bei der Anlage des Systems wurde auf die topographischen Verhältnisse Rücksicht genommen. Dadurch ergibt sich eine reizvolle Hangbebauung mit guter Fernsicht.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 ist gemäß § 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 Bedarfs an Wohnflächen zwingend erforderlich. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes stellt den Planbereich zum weitaus größten Teil als Wohnfläche dar. Der Bebauungsplan ist aus diesen Darstellungen entwickelt.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereiches in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die in der Deckfolie zum Grundrißplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Im Planbereich befinden sich ehemalige Luftschutzzollstellen. Die ungefähre Lage der der Stadt bekannten Stollen ist im Grundrißplan dargestellt.

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	105.000,-- DM
2.) Erschließung	370.000,-- DM
	475.000,-- DM

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

Der Rat der Stadt hat am 17.3.1965 diesen Planentwurf beschlossen

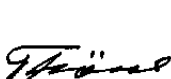
Mülheim a.d. Ruhr, den 17.3.1965
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister
Schriftführer
Stadtverordneter

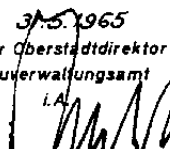
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §4 GO. NW.
vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am
25. SEP. 1967 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25. SEP. 1967
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister
Schriftführer

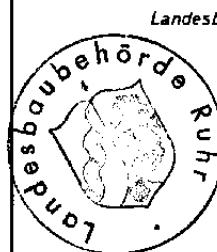
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 26.3.1965 bis zum 26.4.1965 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31.5.1965
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

Stadttamtmann



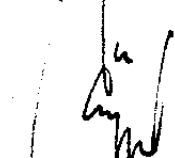
Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom 26. JAN. 1968 genehmigt worden.

Essen, den 26. JAN. 1968
LB1-125.4 (Mülheim U5)



Landesbaubehörde Ruhr

i.A.


Regierungsbauinspektor

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 6.7.1965 (Az.: 3-5673-54)

~~Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am zugestimmt.~~

Essen, den 4.8.1965

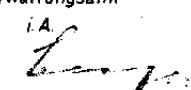
Der Verbandsdirektor
i. A.
L. S. gez. Dr. Mittelbach
Baudirektor

Originalvermerk siehe Grundrißplan

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. MRZ. 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15. MRZ. 1968

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


Stadttamtmann

