

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung mitgeteilt werden.

**I. Textliche Festsetzungen**

**1. Nebenanlagen**

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

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

**2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die straßenzugewandte Gebäudefront des Hotels liegt im Lärmpegelbereich IV. Für Übernachtungsräume sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Für Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich zur Süd-, Ost- und Nordseite des Hotels ist zur Sicherstellung der Nachtruhe der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen notwendig. Alternativ kann ein Anschluss an die hausinternen Lüftungseinrichtungen erfolgen.

**II. Hinweise**

**Lärmvorbelastung**

Das Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm der Straße B223 „Am Ruhrufer“ als vorbelastet einzustufen.

**Meldepflicht von Bodendenkmälern**

§§ 15 und 16 DschG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. 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.

**Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Die Luftbildauswertung war wegen Schattenwürfen teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor, eine Garantie kann gleichwohl nicht gewährleistet werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierungsbohrungen“ wird verwiesen.

**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. Im Umfeld stehende Bäume sind nach RAS - LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind mit den Eigentümern und dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

**Bodenschutz**

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 18915, 18917 und 18300 hingewiesen. Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

**Grenzabstände für Pflanzen**

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

**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.

**Löschwasserversorgung**

§ 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG)

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher.

Die Vorgaben des § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsfelder für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

Weiterhin wird für die Führung der erforderlichen 2. Rettungswege eine außenliegende Treppe an der nördlichen Giebelwand des Hotel erforderlich.

**Barrierefreiheit**

§ 55 BauO NRW

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist der § 55 BauO NRW (Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen) zu beachten.

**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

Wohnen  
Hotel

Maß der baulichen Nutzung

0,4  
1,2  
IV

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

als Höchstgrenze festgesetzt

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Baugrenze

offene Bauweise

Verkehrsfelder

private Verkehrsfläche

Stellplätze

**Sonstige Festsetzungen**

Müllsammelstelle

Ein- / Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

WD

MD

ZD

Schallschutzmaßnahme (siehe Text)

Sonstige Signaturen

vorhandene Flurstücksgrenze

Kartierungsnachweis für Grenzpunkte

vorhandene bauliche Anlage

geplante bauliche Anlage

Maßangabe

Geschosszahl vorhandener Gebäude

Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Büro)

vorhandene Firstrichtung

vorhandene topographische Linie

geplante topographische Linie

vorhandene Böschung

Mauer mit Angabe der Stärke

vorhandene Bäume (Kronendurchmesser)

Straßsenkassen

Kanalhöhen

Deckel



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den 21.11.2008

Die Oberbürgermeisterin

Planungsamt

*Andri Kötter*  
(Amtsleiter)

Die Oberbürgermeisterin

I.V.

*Steffa Jucker*  
(Beigeordnete)

Dr.-Ing. Otmar Schuster

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

*Otmar Schuster*

Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist:

AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG  
Dr.-Karl-Lenz-Str. 66  
87700 Memmingen

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den 21.11.2008  
*Otmar Schuster*  
A.M.O.P.

Dr.-Ing. Otmar Schuster  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
45468 Mülheim an der Ruhr  
HAUS DER GEOINFORMATION  
Löhberg 78 - am Rathausmarkt  
Telefon: (0208) 45000-0 Telefax: -32  
email: dr.schuster@geohaus.de  
Portal: http://www.geohaus-online.de  
http://www.geohaus.de

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 04.03.2008 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 21.11.2008

Die Oberbürgermeisterin

Planungsamt

*T.M.*

Mülheim an der Ruhr, den 21.11.2008

Die Oberbürgermeisterin

Planungsamt

*T.M.*

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.12.09 die Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben, mit den im Plangebiet aufzuhebenden Bebauungsplänen, in der Zeit vom 09.12.09 bis einschließlich 09.02.2010 öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den 16.12.2009

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

*Kurt Müller*  
Ausschussvorsitzender

Mülheim an der Ruhr, den 24.02.2009

Die Oberbürgermeisterin

Planungsamt

*T.M.*

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 18.06.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) mit Begründung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 25.06.09 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.06.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 25.06.2009

Im Auftrage des Rates der Stadt

*Mühlberg*  
Oberbürgermeisterin

Mülheim an der Ruhr, den 30.06.2009

Die Oberbürgermeisterin

Planungsamt

*T.M.*

**Stadt Mülheim an der Ruhr**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Hotel am Mühlenberg - M 20 (v)"**  
**Planzeichnung (Blatt 1)**



**Maßstab: 1:500**



**Gemarkung: Broich**  
**Flur: 8**  
**Flurstücke: 306 und 424**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Übersichtsplan** **Maßstab 1:5000**

