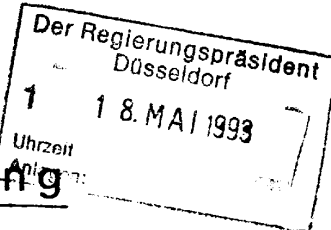


Stadt Mülheim an der Ruhr

Satzung



zur Änderung der textlichen Festsetzungen des

Bebauungsplanes

„Oemberg / Erlenweg - 07“

vom 26.01.1968

Verfahrensbezeichnung: 07/II



Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

"Oemberg/Erlenweg - 0 7" vom 26.01.1968

(Verfahrensbezeichnung: 07/II)

§ 9 Abs. 1 Zf. 20
BauGB

Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

§ 9 Abs. 1 Zf. 4
BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6 und
§ 16 Abs. 4 BauNVO

Garagen

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Die Bauhöhe der Garagen darf 2,5 m bezogen auf die Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 81 Abs. 1
Nr. 1 und 4 und
Abs. 4 BauO NW

Gestaltung

Dächer

Für den Bereich des Kleinsiedlungsgebietes (WS) werden giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° festgesetzt.

Für die Bebauung in den reinen Wohngebieten wird Flachdach festgesetzt. Bei einheitlicher Ausführung von Hausgruppen bzw. zusammengehörigen Baukörpern sowie bei Einzelhäusern sind ausnahmsweise auch traufständige Satteldächer mit einer Neigung von 40° zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind als Flachdach auszubilden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind für den gesamten Planbereich bis zu einem Drittel der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Die Gauben sind mit giebelständigen Satteldächern zu versehen, die der Dachneigung dem Hauptdach entsprechen. Der First der Dachgauben darf die Firstlinien der Hauptkörper nicht überschreiten.

Drempel

Bei einheitlicher Ausführung von Hausgruppen bzw. zusammengehörigen Baukörpern sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Einfriedigungen

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

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
"Oemberg/Erlenweg - 0 7" vom 26.01.1968
(Verfahrensbezeichnung: 0 7/II)

Änderungsbereich

Die geänderten Festsetzungen zur Dachform gelten für alle reinen Wohngebiete (WR) im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Oemberg/Erlenweg - 0 7":

Die Festsetzung zur Grundstückseinfriedigung gilt lediglich für den Bereich der drei- bis achtgeschossigen Bebauung nördlich des Erlenweges.

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen zu den Dachaufbauten, DREmpeln, Kellergaragen und Stellplätzen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet.

Planungsrecht und strukturelle Situation

Der Bebauungsplan "Oemberg/Erlenweg - 0 7" setzt für die reinen Wohngebiete (WR) z.Z. Flachdach verbindlich fest. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich gemäß der Festsetzungen mit Geschoßwohnungen und Einfamilienreihenhäusern voll bebaut. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohngebäude mit traufständigen Satteldächern geprägt.

Insgesamt stellt das Plangebiet eine geschlossene Einheit nach den Entwurfsprinzipien der 60er Jahre dar, die jedoch in den Übergangsbereichen bereits zu städtebaulichen Unverträglichkeiten geführt hat.

Darlegung der Ziele

In den vergangenen Jahren sind große Teile der vorhandenen Flachdächer undicht geworden und bedürfen umfangreicher, kostenaufwendiger Sanierungsmaßnahmen. Gleichzeitig haben sich die städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen geändert. Viele Eigentümer wünschen einerseits zur dauerhaften Abdichtung ihrer Gebäude, und andererseits, um zusätzlichen Wohnraum zu erhalten Satteldächer auf die bestehenden Gebäude aufzusetzen.

In der Stadt Mülheim an der Ruhr ist z.Z. ein eklatanter Wohnraummangel zu verzeichnen. Da die verträgliche Nachverdichtung bestehender Wohngebiete der

Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichen eingeräumt werden soll, wird hier die Möglichkeit eröffnet, zusätzlichen Wohnraum in auszubauenden Dachgeschossen zu schaffen. Da es sich in Teilbereichen um kleinteiligen Grundbesitz (Reihenhausbebauung) handelt, hat zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Festsetzung Flachdach grundsätzlich auch weiterhin Bestand. Bei Einigung der Eigentümer einer Hausgruppe oder eines zusammengehörigen Baukörpers werden jedoch auch traufständige Satteldächer zugelassen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung werden weiterhin Festsetzungen zu Dachaufbauten und DREMPeln zugelassen. Durch die Festsetzung der Dachneigung wird ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen und gleichzeitig die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung begrenzt.

Der Stellplatznachweis für zusätzliche Wohneinheiten kann aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Oemberg/Erlenweg - 0 7" jeweils auf eigenem Grundstück in Form von nicht überdachten Stellplätzen geführt werden. Um jedoch eine weitergehende Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden und eine harmonische Einbindung in die bestehende Situation zu gewährleisten sind neu anzulegende Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die Anlage von Kellergaragen ist, um einerseits das unmittelbare Umfeld der Gebäude optisch nicht zu beeinträchtigen und andererseits die Erholungsfunktion dieser wohnungsnahen Flächen zu erhalten, nicht mehr zulässig.

Für den Bereich der Geschoßwohnungsbauten sind entsprechend der bestehenden Situation für die Grundstückseinfriedigung nur Rasenkantensteine sowie Hecken zulässig. Dies trägt insbesondere zu einer verträglichen Einbindung der privaten und öffentlichen Flächen bei.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen besteht die Möglichkeit, daß im Plangebiet ca. 40 WE entstehen können und damit ein Beitrag zur Linderung des Wohnraummangel geleistet wird.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange und von den Bürgern weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

Der Rat der Stadt hat am 08.10.1992 die Einleitung zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Demberg/Erlenweg - 07 (Verfahrensbezeichnung 07/II) und gleichzeitig die Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 21.04.1993

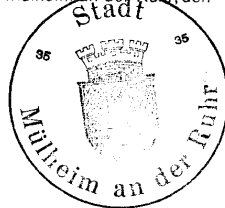
Pillicker
Oberbürgermeisterin
Gillenberger

W. Müller
Stadtverordneter

Stenbe
Schriftführerin

Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Demberg / Erlenweg - 07 (Verfahrensbezeichnung 07/II) hat in der Zeit vom 13.11.1992 bis einschließlich 14.12.1992 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 19.04.1993



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.

Koch

(Koch)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.1993 diese Änderung gemäß § 4 G.O.NW i.d.F. vom 13.08.1984 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 21.04.1993

Im Auftrage des Rates der Stadt

Pillicker
Oberbürgermeisterin

W. Müller
Stadtverordneter

Stenbe
Schriftführerin

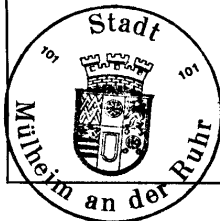
Die Änderung des Bebauungsplanes hat mir im Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB vorgelegen (siehe Verfügung vom Az.:).

Düsseldorf, den

Der Regierungspräsident
i. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 27.08.1993 in Anbetracht für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 28.09.1993



Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i. A.

Lubowitz
(Lubowitz)