

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.

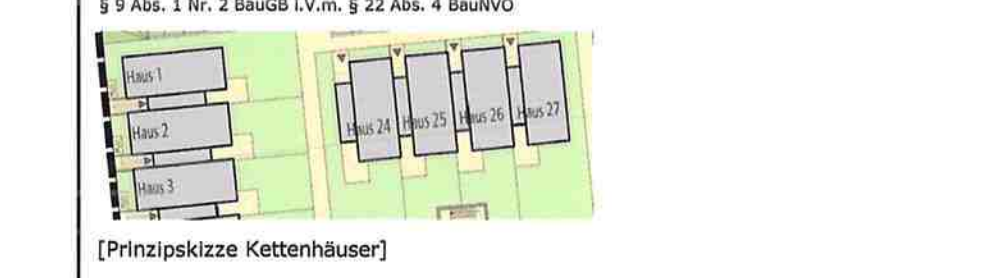
1. Art der baulichen Nutzung

Innere des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig
- Betriebe für Beruhigungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ darf abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Gemeinschaftsgaragen, deren Zufahrten und Zugänge bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen bis zu 2,5 m überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise "a" (Kettenhäuser)
Innere des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Kettenhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossenen Bauweise zu errichten. Davon abweichend sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von max. 3m seitliche Grenzabstände zulässig.



5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5.1 Die innerhalb des Vorhabenbezuges zur Belastung festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der Anlieger, der Müllentsorgung und Feuerwehr
- Fahrrecht (FR) zu Gunsten der Müllentsorgung und Feuerwehr

6. Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen
6.1 Die oberirdischen Gemeinschaftsplätze GST1 und GST4 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die oberirdischen Gemeinschaftsplätze GST2 und GST3 dienen den Anliegern.

7. Landschaftsplanerische Maßnahmen und Artenschutz
7.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabenbezuges
7.1.1 Verankerung des Niederschlagswassers

7.1.2 Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsplätzen
Die oberirdischen Gemeinschaftsplätze GST an der Bruchstraße sind mit durchlässigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen.

7.1.3 Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln
Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind die Rodung des fischigen Gehölzbestandes vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres nicht gestattet und somit in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen.

7.1.4 Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln
Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) potenziell als Fledermausquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen.

7.1.5 Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelkasten im Gehölzbestand
Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalkästen), anzubringen. Für Vögel sind mindestens 5 Vogelkasten im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen. Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger überträgt die Verantwortung für eine regelmäßige Wartung der Kästen auf die Eigentümergemeinschaft.

7.1.6 Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BöSchS) der Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor der Rodung von Bäumen die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, einen Antrag auf Ausnahme von § 6 Abs. 3 BöSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Beschlusses unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen / Ausgleichszahlung) zulässig.

7.1.7 Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen
Die Beleuchtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit „fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des Lichtkegels soll gezielt, d.h. ohne grobe Streuung auf die Wege erfolgen. Jegliches direktes Anstrahlen des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grenze des Vorhabenbezuges von privaten Flächen ist zu unterlassen.

7.1.8 Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten
Sollten bei den Tiefbauarbeiten wider Erwartung größere Hohlräume im Untergrund im Bereich der ehemaligen Luftschutzstollen, des Bergbaustollens oder des Lichthohes gefunden werden, die für Fledermäuse potenziell zugänglich sind, ist die UNB zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.

7.1.9 Baumschutz
Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpflege durchzuführen. Zum Schutz des Altbaubestandes an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und bei einer Unterteilung der Wohnhäuser ist eine Sprundung der Baugruben vorzusehen. Bei trockenem Witterungsverhalten sind die Bäume regelmäßig nach Bedarf zu wässern. Der zu erhaltende Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabenbezuges ist während der gesamten Bauzeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Im Altbäumen Nr. 34, 26 und 23 ist das Kronenprofil auf der westlichen Seite im Fein- und Schwachstadium entsprechend einer ordnungsgemäßen Baumpflege nach ZTV-Baumpflege leicht einzukürzen (siehe Nummerierung in der Planzeichnung). Zur Kräftigung dieser Bäume ist eine Beimpfung mit Entz. Mykorrhizapilzen gemäß den Qualitätsvorgaben der FL Baumplanung Teil 1 und 2 vorzusehen. Sollte für die Fußwege eine Überdeckung des äußeren westlichen Wurzelraumes des zu erhaltenden Gehölzbestandes erforderlich sein, ist der Unterbau aus (überbaubaren) Baumbeständen gemäß FL „Empfehlung für Baumplanung, Teil 2“ zu erstellen. Beim Einbau ist darauf zu achten, dass die Substrate nicht überverdichtet werden. Beschädigte Sprösslinge oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Bäume der vorhandenen Allee mit Winter-Linden in der Scheffelstraße sind während der Baumaßnahme entsprechend der genannten Regelwerke wirkungsvoll im Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

7.1.10 Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die nicht überbaut und

2. Gestaltungsfestsetzungen
9.1 Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen 7. Wasseranschlüsse für die Gebäude und Außenbereich im gemeinsamen Gehölzgebiet durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbau Sachverständigen zu erbitten, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tageserschließung sowie Sicherung und Senkung im Bereich der Gefährdungsfäche auszuschließen sind.

III. Kennzeichnung
I. Bergbau und Luftschutzstollen
In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Anlagen (Stollen und Lichthoh) und des Luftschutzstollens besteht zur Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsbereich für die Gebäude und Außenbereich im gemeinsamen Gehölzgebiet durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbau Sachverständigen zu erbitten, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tageserschließung sowie Sicherung und Senkung im Bereich der Gefährdungsfäche auszuschließen sind.

IV. Hinweise
1. Kampfmittelbeseitigung
Die Luftbeseitigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes: Die Auswertung des Vorhabenbezuges vor wegen Schattwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Beseitigung von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelbeseitigung kann nicht gegeben werden.

2. Baumliste Straßengebiet
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua L.S.)
- Feld-Ahorn (Acer campestris L.S.)
- Hainbuche (Carpinus betulus L.S.)
- Mehlbeere (Sorbus aria L.S.)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides L.S.)
- Zierkirschen (Prunus spec.)

3. Pflanzliste Straucher für Heckenanpflanzungen
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Korkeiche (Quercus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

4. Baumliste östlicher Böschungsbereich
- Feld-Ahorn (Acer campestris)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Wildpfefel (Malus sylvestris)

5. Pflanzliste Straucher für den östlichen Böschungsbereich
- Alpenhainbuche (Ribes alpinum)
- Einfrüchtiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

6. Pflanzliste Straucher: 2mal verpflanzt, ohne Ballentuch, Höhe 100 - 150 cm
Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m

7.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabenbezuges
Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO insgesamt 18 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Laubbäume mindestens mittlerer Kronengröße vorzusehen, die in der GALX-Liste als „geplant“ eingestuft sind. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Standorte der Ersatzpflanzung: siehe Tabelle 1

Tabelle mit 5 Spalten: Straße, Gemarkung, Flur, Flurstück, Anzahl. Enthält Daten für Fichtenstraße 92, Hingbergstraße 322, 324, Hingbergstraße 320, 316, 312, Hopfinger Str. 21m, Tinklerstr. 36, Ummallee 1, Hundsbuchstr. 34, Erlenweg 81, Brüssler Allee 2-6, Kaiserstraße 1, Felsstraße 34-36, Eichenberg 23, Kapellenstraße 88-94.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
8.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche LPB II bis IV sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 nach der Tabelle 1 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Außenbauten sind gemäß DIN 4109 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches folgende Schalldämmwerte erf. R,w,es festgesetzt:

LPB I u. II nach DIN 4109 erf. R,w,es ≥ 30 dB
LPB III nach DIN 4109 erf. R,w,es ≥ 35 dB
LPB IV nach DIN 4109 erf. R,w,es ≥ 40 dB.

Gemäß VDI 2719 sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich zu Fassaden mit nördlichen Ausrichtung weisen über > 50 dB(A) gelegt sind, d.h. in den zeichnerisch als LPB III und IV festgesetzten Fassaden, zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes und zur Sicherstellung des Lüftungsbetriebes in diesen Räumen, schalldämmende Zulufteinheiten vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Hinweise zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau“ von Juli 2016):

Die DIN-Norm 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr und dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

8.2 Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind so zu führen, dass angrenzende Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

9. Gestaltungsfestsetzungen
9.1 Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen 7. Wasseranschlüsse für die Gebäude und Außenbereich im gemeinsamen Gehölzgebiet durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbau Sachverständigen zu erbitten, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tageserschließung sowie Sicherung und Senkung im Bereich der Gefährdungsfäche auszuschließen sind.

III. Kennzeichnung
I. Bergbau und Luftschutzstollen
In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Anlagen (Stollen und Lichthoh) und des Luftschutzstollens besteht zur Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsbereich für die Gebäude und Außenbereich im gemeinsamen Gehölzgebiet durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbau Sachverständigen zu erbitten, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tageserschließung sowie Sicherung und Senkung im Bereich der Gefährdungsfäche auszuschließen sind.

IV. Hinweise
1. Kampfmittelbeseitigung
Die Luftbeseitigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes: Die Auswertung des Vorhabenbezuges vor wegen Schattwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Beseitigung von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelbeseitigung kann nicht gegeben werden.

2. Vorhandene Leitungen und Kanäle
Bei der Neubauebene des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-) Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWL, med.etc.) abzustimmen.

3. Luftschutzstollen
Auf dem Grundstück Scheffelstraße 30 / Ecke Bruchstraße befinden sich zwei Bunkeranlagen. Von hier aus sich laut Auskunft der Oberfinanzdirektion Köln, Bundesvermögensverwaltung, im nördlichen Drittel des Vorhabenbezuges ein verzweigtes Luftschutzstollensnetz befindet. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen Stollen, der 1944 aus privaten Mitteln und in Selbsthilfe mit öffentlichen Zuschüssen an Geld und Material errichtet worden ist. Er sollte auf einer nutzbaren Länge von ca. 100 m übermäßig bis zu 500 Personen Schutz gewähren. Die Überdeckung wird mit 10 bis 12 m angegeben. Die Holzbohrer Stollenanlage wurde mittlerweile verfallen und teilweise abgebaut.

4. Fluglärm
Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Fluglärmschutzgebiet des Flughafen Düsseldorf International. Das zu der Ausweitung der Bodenänderung des Flughafen Düsseldorf International das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GLF 2006) weist für das Stadtgebiet einen Lärmrisiko-LDB (Tag / Abend / Nacht) gemäß EU-Umgebungsärm-Richtlinie) von < 39 dB(A) aus. Trotz dieser auf der verkehrssicheren 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweises auftretendes Belastungspotenzial durch Fluglärm entlang der Alleeachsen des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

5. Denkmalschutz
Auf die Molefliche 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 Erschließungsarbeiten sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unvermeidliche Anwesenheit bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Stadte Denkmalschutzbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsgesetze sind zunächst unverändert zu erhalten. §§ 13 und 16 DSchG NRW

6. Löschwasserversorgung
6.1 Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern festgestellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Vorhabenbezuges ist ein Löschwasserbedarf von 100 m³ zu berücksichtigen. Im Gebäudeneben sind zu beachten § 9 BauNVO

6.2 Die auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Feuerwehrzufahrten und Fahrflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind Bestandteil des mit der Feuerwehr abgestimmten Brandschutzkonzeptes für das Vorhabengebiet.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung
0,4
0,8
Bauweise, Baugrenzen
a
ÜF 1-9
Verkehrsfächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Text)
Fahrrecht (siehe Text)
Gemeinschaftsplatzfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe Text
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe Text
geplanter Baum (empfohlener Standort)

Kennzeichnung
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. 2 BauGB) siehe Text
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung
0,4
0,8
Bauweise, Baugrenzen
a
ÜF 1-9
Verkehrsfächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Text)
Fahrrecht (siehe Text)
Gemeinschaftsplatzfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe Text
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe Text
geplanter Baum (empfohlener Standort)

Kennzeichnung
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. 2 BauGB) siehe Text
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

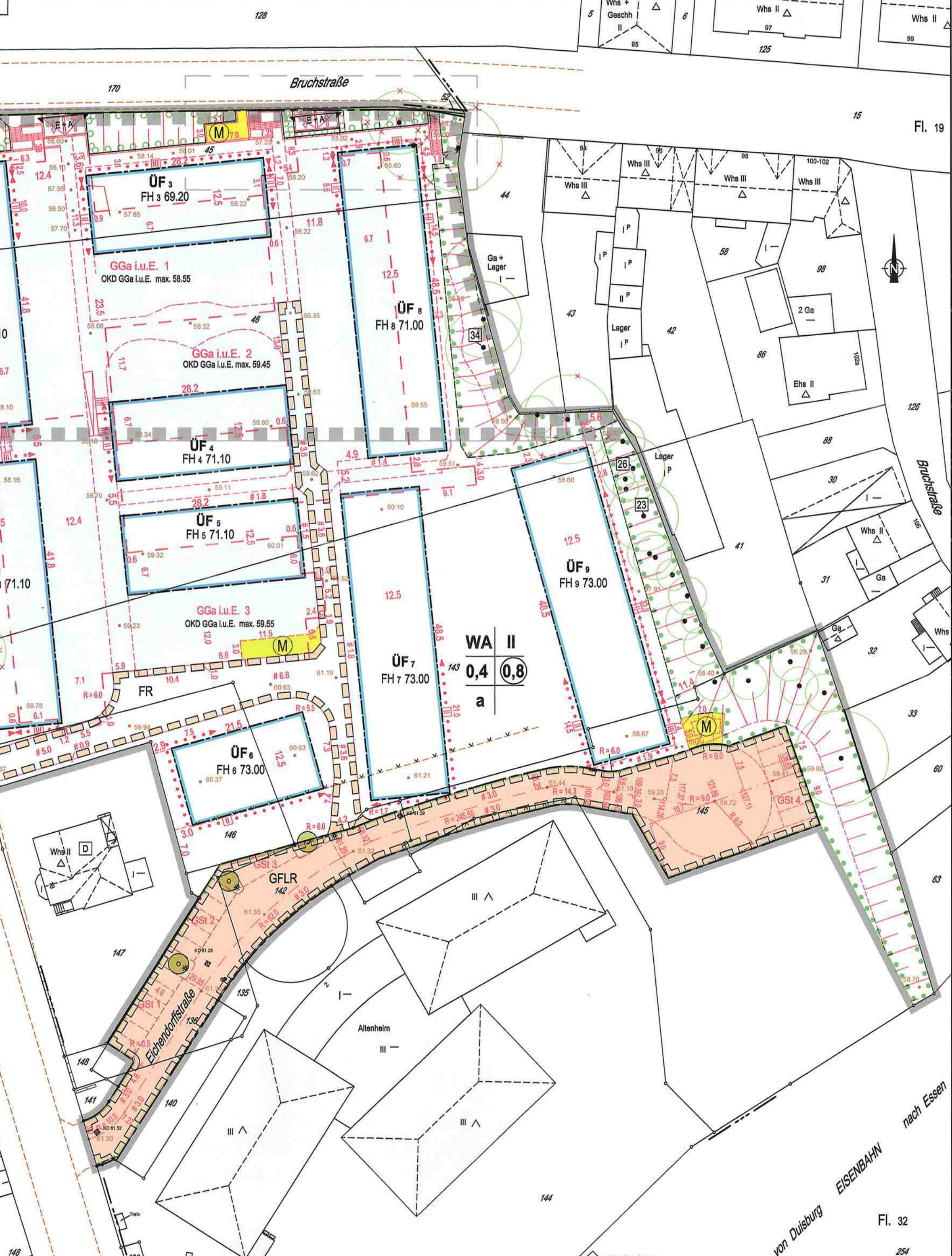
Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Müllsammelstellen
FH 1-9
OKD GGA i.u.E.
E+A
Lärmpegelbereich (I bis IV - siehe Text)
Treppenanlage



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:
Mülheim an der Ruhr, den 14. 8. 2017
Der Oberbürgermeister
Der Oberbürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.17 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und seine Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) hat in der Zeit vom 04.09.17 bis einschließlich 04.10.17 öffentlich ausliegen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und seine Auslegung erneut beschlossen.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) hat in der Zeit vom 04.09.17 bis einschließlich 04.10.17 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.11.17 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 16.11.17
Im Auftrage des Rates der Stadt
Oberbürgermeister Schriftföhrer

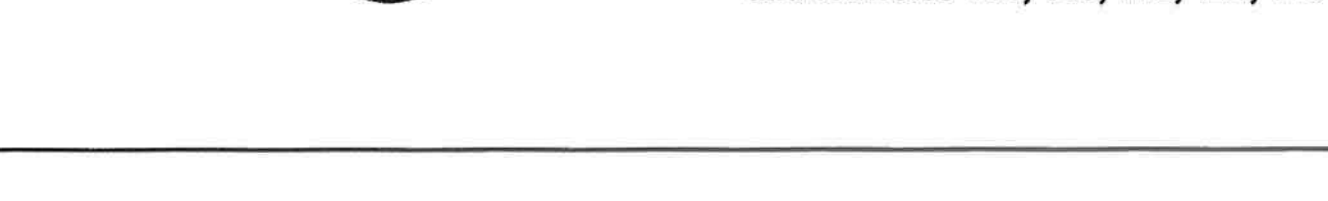
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.11.17 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 04.11.2018
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Stadt Mülheim an der Ruhr
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)"
Planzeichnung (Blatt 1)
Maßstab: 1:500

Gemarkung: Mülheim
Flur: 19
Flurstück: 45, 46, 143, 146 und teilweise 136, 140, 142, 144, 145

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

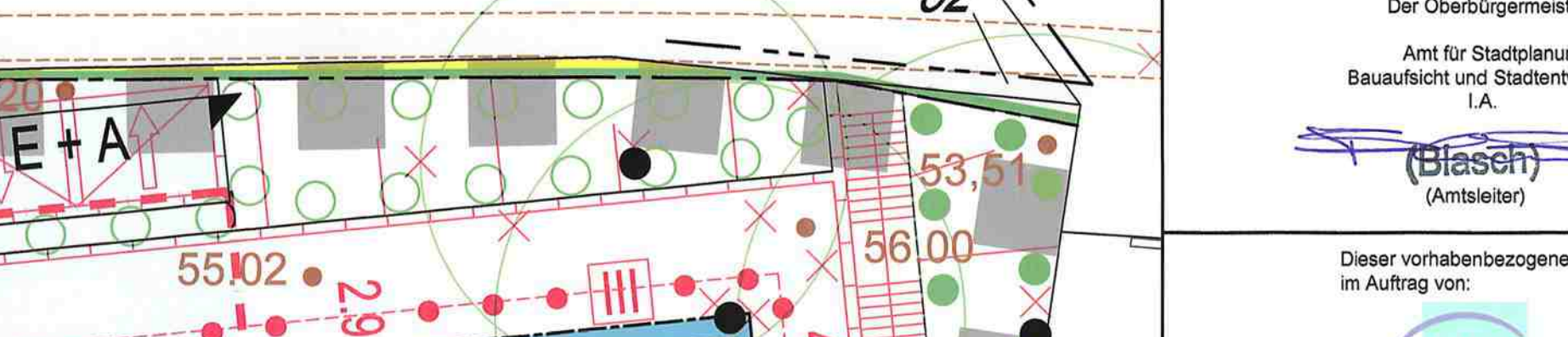
Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bauregung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bauo NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2016 (GV. NRW. S. 741)



Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

Ausschnitt M. 1:150

Bruchstraße



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:
Friedrich-Ebert-Str. 2
45468 Mülheim an der Ruhr
Mülheim an der Ruhr, den 13. 9. 2017
Der Oberbürgermeister
Der Oberbürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:
Mülheim an der Ruhr, den 14. 8. 2017
Der Oberbürgermeister
Der Oberbürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.17 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und seine Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) hat in der Zeit vom 04.09.17 bis einschließlich 04.10.17 öffentlich ausliegen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.09.17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und seine Auslegung erneut beschlossen.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) hat in der Zeit vom 04.09.17 bis einschließlich 04.10.17 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.11.17 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 16.11.17
Im Auftrage des Rates der Stadt
Oberbürgermeister Schriftföhrer

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.11.17 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 04.11.2018
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung