

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan H5

Mendener Straße/Steinknappen

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Mendener Straße/Böckelnknappen" (Verfah-
rensbezeichnung: H 5)

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) in den allgemeinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 6 BauN VO, nämlich nicht störende Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO zulässig -, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch die 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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt; das hier-
nach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gestaltung: Drempe^l und Dachaufbauten sind/gesamt^lm Planbereich mit
Ausnahme der eingeschossig festgesetzten Bebauung am
Oosterwindweg unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die Wohnbebauung an der Nordseite
der Straße "Schultenberg", an der Südseite der
Straße "Schultenberg" zwischen der Mendener Straße
und der Einmündung des Mundsweges, an der West-
seite des Mundsweges sowie für die beiderseits
jeweils 4 Baukörper am nordwestlichen Ende des
Oosterwindweges, für das allgemeine Wohngebiet (WA)
an der Einmündung der Straße "Steinknappen" in die
Mendener Straße und für sämtliche Garagen,
- b) Giebeldächer mit einer Neigung von 25 - 35° für
die gesamte übrige Wohnbebauung.

Die Sockelhöhen dürfen, soweit es die topographischen
Verhältnisse und die Höhenlagen der nächstliegenden
Verkehrsstraßen zulassen, im gesamten Planbereich, mit
Ausnahme der zweigeschossigen Bebauung südlich der
Einmündung der Straße "Schultenberg" in die Mendener
Straße, 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von der
endgültigen Geländehöhe am Baukörper. Für den ein-
geschossigen Baukörper südlich der Einmündung der
Straße "Schultenberg" in die Mendener Straße darf kein
Sockel ausgebildet werden.

Kellergaragen sind im gesamten Planbereich unzulässig.
Die Bauhöhe der Garagen darf 2,5 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme:

Das im Grundrißplan eingetragene Naturdenkmal ist durch die Verordnung zur
Sicherung von Naturdenkmälern im Stadtgebiet Mülheim a.d. Ruhr vom 11.3.1965
(Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf Nr. 19 a vom 14.5.1965) ge-
schützt. Die Schutzbestimmungen sind bei der Verwirklichung des Bebauungs-
planes zu beachten.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom
23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan
(Satzung) für den Bereich "Mendener Straße/
Steinknappen" (Verfahrensbezeichnung: H 5)

- - -

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, in Übereinstimmung mit dem Flächen-
nutzungsplan neue Wohnflächen festzusetzen. Für die Erschließung ist
die Festsetzung neuer Verkehrsflächen erforderlich. Im östlichen Teil
sollen das Gelände der inzwischen abgebrochenen Schule am Steinknappen
und die dahinter liegenden Flächen durch eine Stichstraße erschlossen
werden. Um ein ruhiges, vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmtes Woh-
nen zu gewährleisten, erfolgt im westlichen Teil die Erschließung eben-
falls durch ein Stichstraßensystem. Unter Ausnutzung der vorhandenen
Hanglage in der Nähe der Ruhr sollen die rechtlichen Voraussetzungen
für eine attraktive Ein- und Zweifamilienhausbebauung geschaffen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt das Fachwerkhaus Mendener Str. 109,
das nach Ansicht des Landeskonservators ein schutzwürdiges Baudenkmal
ist. Es wurde daher darauf geachtet, dieses Gebäude nicht von der Be-
grenzung der Verkehrsfläche anzuschneiden.

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen
Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen
fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30
BBauG.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrs-
flächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Soweit erforderlich, soll von dem 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 voraussicht-
lich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	rd.	60.000,-- DM
2.) Erschließung		
a.) Entwässerung	88.000,-- DM	
b.) Straßenbau	348.000,-- DM	
		436.000,-- DM
		<u>496.000,-- DM</u>

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

Der mit Verfügung vom 8.9.1972 von der
Genehmigung ausgenommene Teilbereich dieses Plans ist
Gemäß § 14 des Bundesbaugesetzes
vom 28. Juni 1960 (BGBl. I, S 341)
ist ~~dieser~~ mit Verfügung vom
13.4.1973 A: IA 1-125.4 (Mülh. H5)
genehmigt worden.



Landesbaubehörde Ruhr

Regierungspräsident

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom 7.5.1973 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a. d. Ruhr vom 15.5.1973 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a. d. Ruhr, den 16.5.1973



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

Loggen
(Loggen)
Stadtkämmerer