Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Kölner Straße / Stooter Straße - I 25"

Gemarkung: Selbeck Flur: 3 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt mit textlichen Festsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516) in der derzeit gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung

Stand: 12.2019

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
- WA 1-7 Allgemeines Wohngebiet
- WR 1-2 Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- D nur Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl
- I - II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- (II) zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- OK max. 82.5 m ü. NHN höchstzul. Höhe Oberkante Gebäude

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- (M) Zweckbestimmung: Müllsammelstelle
- Zweckbestimmung: Abwasser
- (KWK) Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung

Grünflächen

- private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M1 - M4 verschiedene Anpflanzungen (siehe Text)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Lärmschutzwand

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- SD Satteldach

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- II Geschoßzahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- empfohlene Aufteilung der Nutzung
- St empfohlene öffentliche Stellplätze
- empfohlener Standort eines Baumes
- 40.4 Höhenpunkt m über NHN
- Messungslinie
- vorhandene Bäume

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

Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung
I.A.

(Lincke)
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Der Oberbürgermeister
I.V.

Amtsleiter Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **29.04.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturenkatalog NRW (Pflichtenheft NRW Version 1.3.1)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_6 sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA_7 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.4 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.5 Die gem. § 6 Abs. 3 in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2 Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen in allen Baugebieten (WR, WA, MI) durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Reinen Wohngebiet WR_2 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_6 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Bauweise

Abweichende Bauweise

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA_2 festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Die Mindestlänge der Hausgruppe beträgt 45 m. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1, WA_2, WA_4 und WA_5 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA_2 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgeschlossen. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 sowie § 21a Abs. 2 BauNVO

Auf der mit „GSt" bezeichneten Grundstücksfläche ist eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage festgesetzt. Die festgesetzte Grundstücksfläche mit 132 m² wird den Baugrundstücken innerhalb des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes WA_2 nach § 21a Abs. 2 BauNVO zugeordnet.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Einfriedungen, Mülltonnenbehältnissen und Fahrradständern unzulässig. Der Vorgarten ist definiert als die nicht überbaubare Fläche zwischen der Baugrenze und der erschließenden Verkehrsfläche bzw. GFL-Fläche. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten: — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFLR:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 814 ist in der in der Planzeichnung eingezeichneten Lage eine Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand muss entlang der westlichen Grundstücksgrenze (zur Kölner Straße) eine Höhe von 3 m über der Höhe der ausgebauten Kölner Straße und entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von 2 m über Geländeoberkante des südlich angrenzenden Geländes aufweisen.

Die Lärmschutzwand muss mindestens eine Luftschalldämmung DLR nach DIN EN 1793-2, Tabelle A1, Gruppe B3 von 25 dB = DLR = 34 dB besitzen. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit hochabsorbierenden Oberflächen mit einem Schallabsorptionsgrad DLa nach DIN EN 1793-1, Tabelle 1, Gruppe A3 von mindestens 8 dB auszuführen.

Es ist zu gewährleisten, dass die Wandkonstruktionen den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Stand September 2006) betreffend der Konstruktionsgrundsätze, Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit und Beständigkeit in der jeweils neuesten Fassung entsprechen und schalltechnisch dicht ausgeführt werden.

Im westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA_1, bis zu einer Tiefe von 35 m - gemessen parallel zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße - darf eine Wohnnutzung erst nach Errichtung der Lärmschutzwand aufgenommen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Gebäuden im WA_1, WA_2, WA_6 und MI Einraumwohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fenster ausschließlich der Kölner Straße zugewandt sind, untersagt.

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a - 25	L_a – 30	L_a – 35

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können getroffen werden, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass auf eine andere geeignete Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6-22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der o.g. Beurteilungspegel im Tageszeitraum im Außenwohnbereich nicht überschritten wird.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Blockheizkraftwerk

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung" ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zulässig. Der von allen Fassadenelementen und technischen Anlagen des BHKW zusammen abgestrahlte Schallleistungspegel darf 54 dB(A) nicht überschreiten. Hierbei muss im Frequenzbereich von 8 – 100 Hz ein Schallleistungspegel von höchstens 39 dB(A) eingehalten werden. Das BHKW mit allen Nebenaggregaten darf keine Geräusche mit Tonhaltigkeit oder Impulshaltigkeit verursachen. Das BHKW ist so schwingungsisoliert aufzustellen, dass Schwingungsübertragungen auf Nachbargebäude ausgeschlossen sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8. Abwasserbeseitigung

Die in der Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Ablauf Niederschlagswasser" zu errichtende Anlage zur Vorreinigung und anschließenden Einleitung des Niederschlagswassers in den Wirtzbach (Mulde und Graben) ist in Erdbauweise zu errichten. Das Grabenprofil einschließlich der Böschungen ist mit Saatgut aus dem genetischen Ursprungsgebiet (§ 40 BNatSchG), sog. Regiosaatgut, anzusäen. Es ist eine extensive Pflege mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr vorzusehen. Die nördliche Böschung ist in zwei Abschnitten so aufzuweiten und zu profilieren, dass zwei abflusslose Mulden mit angrenzenden flacheren Böschungswinkeln entstehen. Die Ausführung der Mulden ist auf eine längere Wasserhaltung während Trockenphasen auszurichten. — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Anlage einer Obstwiese (M1)

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist eine Obstbaumreihe anzupflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsruhe zu ersetzen. Es sind ergänzend zum Bestand 7 weitere Obstgehölze als wurzelnackte Obstbaum-Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Es sind regionaltypische Sorten zu verwenden (Hinweise gibt die Obstsortenliste der Stadt Mülheim an der Ruhr oder die Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschusses Obstwiesenschutz NRW). Die Obstbäume sind gegen Wühlmäuse und Wildverbiss zu schützen und fachgerecht durch Bindung und Verankerung zu sichern.

Auf der mit M1 bezeichneten Fläche ist eine 1 bis 2-schürige Wiese (1-2 Mahdgänge pro Jahr) zu entwickeln, die erste Mahd ist frühestens ab dem 30. Juni, die zweite Mahd frühestens ab dem 15. September zulässig. Alternativ kann die Fläche mit Schafen beweidet werden, zulässig sind Stoßbeweidung oder Standweide mit max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar. Bei Beweidung der Fläche ist ein wirksamer Verbissschutz an den Obstgehölzen vorzusehen und aufrecht zu erhalten.

9.2 Anlage von Extensivgrünland (M2)

Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Hierzu sind vorhandene Strukturen der ehemaligen gartenbaulichen Nutzung wie Pflanztische, Wegebefestigungen, nicht zum Erhalt festgesetzte Baumschulgehölze und Komposthaufen zu entfernen. Durch Nachsaat mit Saatgut aus dem genetischen Ursprungsgebiet (Regiosaatgut) ist eine geschlossene Vegetationsdecke zu initiieren. In einer 5-jährigen Ausmagerungsphase ist der Nährstoffgehalt des Bodens durch mindestens 3-malige jährliche Mahd und Austragen des Mahdgutes zu reduzieren.

Nach der Ausmagerungsphase ist die Wiese einmal jährlich zu mähen, die Mahd ist frühestens ab dem 15. September zulässig. Das Mähgut ist aus der Fläche auszutragen. Alternativ kann die Fläche mit Schafen beweidet werden, zulässig sind Stoßbeweidung oder Standweide mit max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar. Das Ausbringen von jeglichem Dünger sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

9.3 Anlage eines Waldmantels (M3)

Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist ein 15 m breiter Waldmantel mit lebensraumtypischen Baum- und Straucharten anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mindestens in der Qualität 2x verpflanzte Sträucher, 120-150 cm hoch und in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m fachgerecht zu pflanzen. Es ist Pflanzenmaterial aus dem genetischen Ursprungsgebiet, hier Vorkommensgebiet 4 (§ 40 BNatSchG) bzw. bei Forstpflanzen aus dem für die jeweilige Baumart relevanten forstlichen Herkunftsgebiet (FoVG, FoVHgV) zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren nach Anpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Baum- und Straucharten der folgenden Arten sind innerhalb des Pflanzverbandes gemischt, in Gruppen zu je 5-7 Stück je Art, anzuordnen:

- Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
- Hainbuche *(Carpinus betulus)*
- Hasel *(Corylus avellana)*
- Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
- Wildapfel *(Malus sylvestris)*
- Schlehe *(Prunus spinosa)*
- Faulbaum *(Rhamnus frangula)*
- Hundsrose *(Rosa canina)*

9.4 Anlage einer Strauchpflanzung (M4) — § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der mit M4 bezeichneten Fläche ist ein Gebüsch mit lebensraumtypischen Straucharten zu pflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mindestens in der Qualität 2x verpflanzte Sträucher, 120-150 cm hoch, in 3 Reihen und in einem Pflanzverband von 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen. Es ist Pflanzenmaterial aus dem genetischen Ursprungsgebiet, hier Vorkommensgebiet 4 (§ 40 BNatSchG), bzw. bei Forstpflanzen aus dem für die jeweilige Baumart relevanten forstlichen Herkunftsgebiet (FoVG, FoVHgV) zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren nach Anpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Straucharten der folgenden Arten sind innerhalb des Pflanzverbandes gemischt, in Gruppen zu je 3-5 Stück je Art, anzuordnen:

- Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
- Schlehe *(Prunus spinosa)*
- Ohr-Weide *(Salix aurita)*
- Sal-Weide *(Salix caprea)*
- Asch-Weide *(Salix cinerea)*
- Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
- Gewöhn. Schneeball *(Viburnum opulus)*

9.5 Einfriedung

Die Maßnahmenflächen M1, M2 und M4 sowie die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser" sind zu den Allgemeinen Wohngebieten WA_1, WA_4 und WA_5 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft mit einem Stabgitterzaun mit einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden.

9.6 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 6 Bäume als zweimal verschulter Hochstamm oder Alleebaum mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen (Mindestqualität).

Für die Pflanzung sind mindestens mittelkronige Laubbäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) mindestens als „geeignet" eingestuft sind. Die Baumarten und Mindeststandards an Pflanzgrube, Bodensubstrat, Stammschutz und Baumverankerung sind vor Anpflanzung mit dem Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m² umfassenden, offenen Baumscheiben anzulegen, die mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen sind. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

9.7 Dachbegrünung von Carports und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen von Carports und Garagen dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge von Bautätigkeiten sind diese Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

11. Maßnahmen zum Artenschutz

11.1 Fäll- und Rodungsmaßnahmen

Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis vor dem 01.03. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) durchgeführt werden. Die Arbeiten dürfen nur durch qualifiziertes Fachpersonal und in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen. Höhlen und Habitatstrukturen sind mittels Hubsteiger zu untersuchen. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren, um weitere Maßnahmen abzustimmen. — § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 25a und §§ 135a – 135c BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

11.2 Gebäudesanierungen und –abrisse

Bei Sanierung und Abriss von Gebäuden sind diese vor Baubeginn durch qualifiziertes Fachpersonal und in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu kontrollieren. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren, um weitere Maßnahmen abzustimmen.

11.3 Beleuchtung

Innerhalb des Plangebietes ist eine auf die angrenzenden Maßnahmen-, Landwirtschafts- und privaten Grünflächen gerichtete Beleuchtung unzulässig. Streulicht ist durch Abschirmung zu mindern. In den Gartenbereichen ist eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Doppelhäuser/Hausgruppen

Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit gleicher Dachneigung sowie gleicher First- und Traufhöhe auszuführen. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1.2 Zulässige Dachformen

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Höhe auszuführen. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1.3 Dachgauben, Dachaufbauten/-einschnitte

Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Die Dacheindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1.4 Vorgärten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_5 sind die Vorgärten mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden oder Rasen zu begrünen. Stein- und Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Der Vorgarten ist definiert als die nicht überbaubare Fläche zwischen der Baugrenze und der erschließenden Verkehrsfläche bzw. GFL-Fläche.

1.4 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und dem Mischgebiet MI ist entlang der Kölner Straße eine Einfriedung nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen Zäune oder offene Geländer bis zu 1,50 m Höhe an der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite errichtet werden. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2. Wasserrechtliche Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung

Für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Eine Versickerung durch Aufschüttungen oder belastete Böden ist nicht zulässig. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

III. Kennzeichnungen

Altlasten- und Bodenbelastungen — § 9 Abs. 5 BauGB § 17 LBodSchG

Im Plangebiet befinden sich Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da die Flächen vollständig versiegelt sind, gehen derzeit keine Gefahren von der Auffüllung aus. Für die zukünftig planungsrechtlich zulässige Nutzung dieser Flächen konnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanzen aufgrund der Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) jedoch nicht ausgeräumt werden.

1. *Kölner Straße 401, Teilbereiche der Flurstücke 507, 791 und 792*
   Wird die Fläche zukünftig entsiegelt, ist die 20 cm starke Tragschicht unterhalb der heutigen asphaltierten Hoffläche zu beseitigen.
2. *Kölner Straße 407, Teilbereich des Flurstücks 508*
   Wird die Fläche zukünftig entsiegelt, ist die ca. 1 m mächtige Auffüllung unterhalb der gepflasterten Hoffläche zu beseitigen oder durch die zukünftige Nutzung eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze auszuschließen.

Die vor einer Nutzungsänderung auf den oben genannten Flächen durchgeführten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr von Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter") zu begleiten und zu dokumentieren.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Luftverkehrsrechtliche Genehmigung

Das Plangebiet liegt gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im sog. Sektor 23. Bauvorhaben, die die nach LuftVG in diesem Bereich festgesetzte Höhe von 136,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 136,0 m über NHN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftverkehrsbehörde einzuholen.

V. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm
   Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
2. Baumschutz
   Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.
   Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6 Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig.
3. Kampfmittelbeseitigung
   Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der KBD der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
   Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.
4. Bergbau
   Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Bergbau ist im Bereich des Plangebietes jedoch nicht dokumentiert. Vor Baubeginn ist die Überprüfung der aktuellen bergbaulichen Situation empfehlenswert.
5. Vorbeugender Brandschutz
   Im aktuellen Löschwasserbereitstellungsplan steht der Feuerwehr nach den Entnahmeparametern des geltenden Regelwerkes westlich des neu zu erschließenden Bereiches eine Trinkwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung.
6. Meldepflicht von Bodendenkmälern — §§ 15 und 16 DSchG NRW
   Innerhalb des Plangebietes gibt es konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern. Im Januar 2018 wurde daher bereits eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Da mit den bisher erfolgten Untersuchungen weder Qualität noch Ausdehnung des vermuteten Bodendenkmals ermittelt werden konnten, ist im Bereich der heutigen Gärtnerei weiterhin mit Resten einer seit dem Hochmittelalter bestehenden Geländenutzung zu rechnen. Zur abschließenden Klärung der Notwendigkeit einer planerischen Berücksichtigung erhaltenswerter Substanz sind im Fortgang des Verfahrens in Abstimmung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege weitere archäologische Untersuchungen in diesem Bereich erforderlich.
7. DIN-Normen
   Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.