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.

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"

Gemarkung: Menden Flur: 4 Maßstab: 1:750

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Baulliche 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. I S. 58) in der zuletzt durch Art. 2 G v. 20.10.2021 (BGBl. I S. 4805) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfallen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) 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 kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntm=VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516) in der derzeitigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM 32N (EPSG:25832) Höhenbezugssystem: DHHN 2016 / Höhenatlas 170

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR - WRi Reines Wohngebiet

2 Wo max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

OK max. 56.5 m ü. NHN höchstzul. Höhe Oberkante Gebäude

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielplätzen

Fläche für den Gemeinbedarf

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Friedhof

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Gestalterische Festsetzungen

FD Flachdach

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen

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

FR Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr

Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel in dB(A)

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet

Bachlauf

Überschwemmungs- und Risikogebiet

HQ 100 (Überschwemmungsgebiet)

HQ extrem (Risikogebiet)

Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Text)

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

Geschosszahl vorhandener Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

4.5 Messungslänge

empfohlene Aufteilung der Nutzung

40.4 Höhenpunkt m über NHN

vorhandene Bäume

zukünftig entfallend

Leitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

Mulde empfohlene Fläche für Entwässerungsmulde

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster sowie die eindeutige Darstellung und Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt

Stand der Planunterlagen (Katastergrundage): Juni 2023

Mülheim an der Ruhr, den 20.08.2024

Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung

(Klabnik)
Städtischer Vermessungsrat

Für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 02/01/2024

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wohnbauförderung
I.A.

Amtsleiter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **09.12.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **28.11.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und seine formlose Beteiligung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.12.2023** bis einschließlich **26.01.2024** im Internet veröffentlicht, sowie öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den 02.09.2024

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wohnbauförderung
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 diesen Bebauungsplan und die Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 GO NRW in der Fassung LV. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 11.10.2024

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 4.7.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 03.02.2025

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wohnbauförderung
I.A.

Schulte Tockhaus

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.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Höchstzulässige Anlagen (OK max.)
Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf in den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 7 durch untergeordnete technische Anlagenaufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen um 1,00 m überschritten werden.

2.2 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker und Hauseingangsüberdachungen in den Reinen Wohngebieten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.3 Tiefgaragen bzw. unterirdische Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die Baugrenzen in den Wohngebieten WR 1 - WR 3 überschreiten und sind außerhalb und unterhalb der festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Reinen Wohngebieten WR 4 - WR 7 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Tiefgaragen, Nebenanlagen

4.1 Tiefgaragen
Tiefgaragen und Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die Baugrenzen in den Wohngebieten WR 1 - WR 3 überschreiten und sind außerhalb und unterhalb der festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllcontainerbehältnissen bzw. Mülleinhausungen und Fahrradständern unzulässig.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Eine baulliche Nutzung der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche „Überschwemmungsbereit" ist nicht zulässig. Erdbewegungsvorhaben sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.
Von einer ausgewiesenen Mulde zu Anliegern, die der Entwässerung dienen.

5.2 Die in den Reinen Wohngebieten WR. 3 und WR. 7 entlang der Straßenbahnbrücke Entwässerungsflächen (Mulde) für die Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nicht überbaut werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Eigentümer des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

6.1 GFLR:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

6.2 FR:
Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr für die Entnahme von Löschwasser.

7. Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen und zu ändern, dass die Anforderungen an die gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumformen und der maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß (R'w,ges) in dB	La - 35	La - 35

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Aufenthaltsräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die erforderlichen Bauteilen bewerteten Schalldämmmaß R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrektorwert nach Gleichung (33) zu berechnen. Für Aufenthaltsräume, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Die Lüftungseinrichtungen verursachen maximalen Außenlärmpegel La < 58 dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur mittelbar / indirekt belüftet werden, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderliche Schallpegeldifferenz zwischen Außenbereich nicht beeinträchtigt wird.
Die für die Dimensionierung der Schallämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel La sind in der Planurkunde festgesetzt.
Grundsätzlich kann in Aufenthaltsbereichen in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel La ≤ 65 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen (z. B. schallmindernde Wände, Balkonverglasungen, Wintergärten, Loggien, Balkonen oder Balkonverglasungen, usw. Ausgenommen sind Balkonbrüstungen), wie abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel LI von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 Ausgabe Mai 1987 eingehalten wird. Der maßgebende Immissionsort ist bei:
- Balkonen und Loggien u. ä. deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschossdecke der betreffenden Wohnung,
- Terrassen, Dachgärten und unbebauten Außenwohnbereichen jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe.

Ausnahmen
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen nach Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen, erhöhte Belastungen oder sonstige Gefahren für die schutzbedürftigen Gebäude / Nutzungen z. B. durch Eigenschutzmaßnahmen von Gewerbebetrieben technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Verkehrungen ermöglich werden können.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen ist auf den Flurstücken 817, 1079 teilweise und 672 teilweise (Flur 4, Gemarkung Menden) - gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Hahnenfähre - eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Streuobstwiese sind 16 Obstbaum-Hochstämme im Mindestabstand von 10 m zwischen den Bäumen zu pflanzen. Es sind lokale oder regionale, alte Obstsorten in der Qualität als Hochstamm Obstbaumsorten zu verwenden.
Mindestens sind die lokale und regionale alte Obstsorten (Vorschlagsliste):
Bibliotheca
Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyraster Holzbirne
Sorbus aucuparia Eberesche
Apfel:
Boskop
Graue Herbstrenette
Baumann's Rote Winterrenette
Gravenstein Apfel (Apfel)
Luxembourg Kurzstiel
Freiherr von Berlepsch
Birnen:
Clapps Liebling
Gute Luise
Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe
bei der Pflanzung ist ein Wühlmausschutz und eine fachgerechte Anbindung vorzusehen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Bei Abgang sind die Bäume unverzüglich durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
Die Fläche ist fachgerecht durch umbruchfreie Nachsaat mit einer Regiosaatgutmischung mit Kräutern, Ursprungsgebiet 7 (Deutsches Bergland) im Artenspektrum anzureichern und als extensive Wiese zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, der erste Schnitt ist frühestens ab dem 01.06. eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Das Aufladen von Neophyten, hier insbesondere der Herkulesstaude, ist frühzeitig durch Ausstechen zu unterbinden.
Eine Pflege und Entwicklung der Fläche durch Schafe ist zulässig. Bei Beweidung sind die Obstgehölze mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf dem Flurstück 676, Flur 4 in der Gemarkung Menden - gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - ein durchgängiger linearer Gehölzbestand als freiwachsende oder geschnittene Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind drei Sträucher als drei- bis vierreihiger, verpflanzte Sträucher, 150 cm hoch (Mindestqualität) zu pflanzen. Bei einer freiwachsen Hecke sind folgende standortgerechte, einheimische Straucharten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:
Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste):
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Salix aurita Öhrchen-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Bei Entwicklung einer Formhecke sind Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:
Artenliste für heckenartischer, schnittfeste (Auswahlliste):
Carpinus betulus - Hainbuche
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffliger
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Ilex aquifolium - Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Taxus baccata - Europäische Eibe
Bei Pflegeschnitten oder Formschnitt ist durchgängig eine Heckenstruktur mit einer Mindesthöhe von 1,80 m Höhe und einer Breite von mindestens 0,70 m zu erhalten. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18 919 durchzuführen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.
Ein optional ergänzender Schirmschutzzaun ist zur entlang der Grenze der Flurstücke 674 und 672 nördlich der Heckenstruktur und mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

8.3 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 1295 (Flur 4, Gemarkung Menden) ist in Ergänzung zum Gehölzbestand entlang des Lohbaches ein freiwachsender Gehölzstreifen mit heimischen/standortlichen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung der Sträucher ist flächig, in einem Pflanzverband von 1,2 m mal 1,2 m und mit drei- bis vierreihigen, zweimal verpflanzten Sträuchern, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Die Pflanzung ist aus mindestens 5 verschiedenen Straucharten der Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste der Festsetzung unter Pkt. 8.2) aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.
Es sind mindestens 8 Exemplare zu zu integrieren, dass eine durchgängige Baumkuline erreicht wird. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten der nachfolgenden Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden:
Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume (Auswahlliste):
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe (Mindest-Pflanzqualität) zu pflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist auf die Entwicklung einer gestuften, freiwachsenden Landschaftshecke auszurichten. Die Gehölze sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.
Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzurechnen.
Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche auf der am Flurstück 571 in der Gemarkung Menden, Flur 4 (Parkplatz Hahnenfähre) je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein mittelstriniger, für den Standort im Straßenraum geeigneter Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind in der folgenden Vegetationsruhe entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen. Die Bäume müssen in einem ausreichenden Pflanzbeet mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² anstehen. Die Baumscheiben einer Pflanzreihe mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² anstehen. Die Baumscheiben sind mit einer Regelsaatgutmischung mit Kräutern einzusäen und vor Überfahren, Depieren oder sonstigen Oberflächenver dichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen.
Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzurechnen.
Innerhalb der privaten Grünfläche im faktischen Bereich des Flurstücks 1295 (Gemarkung Menden, Flur 4) ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Streuobstwiese sind 16 Obstbaum-Hochstämme im Mindestabstand von 10 m zwischen den Bäumen zu pflanzen. Es sind lokale oder regionale, alte Obstsorten in der Qualität als Hochstamm Obstbaumsorten zu verwenden.
Mindestens sind die lokale und regionale alte Obstsorten (Vorschlagsliste):
Bibliotheca
Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyraster Holzbirne
Sorbus aucuparia Eberesche
Apfel:
Boskop
Graue Herbstrenette
Baumann's Rote Winterrenette
Gravenstein Apfel (Apfel)
Luxembourg Kurzstiel
Freiherr von Berlepsch
Birnen:
Clapps Liebling
Gute Luise
Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe
bei der Pflanzung ist ein Wühlmausschutz und eine fachgerechte Anbindung vorzusehen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Bei Abgang sind die Bäume unverzüglich durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
Die Fläche ist fachgerecht durch umbruchfreie Nachsaat mit einer Regiosaatgutmischung mit Kräutern, Ursprungsgebiet 7 (Deutsches Bergland) im Artenspektrum anzureichern und als extensive Wiese zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, der erste Schnitt ist frühestens ab dem 01.06. eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Das Aufladen von Neophyten, hier insbesondere der Herkulesstaude, ist frühzeitig durch Ausstechen zu unterbinden.
Eine Pflege und Entwicklung der Fläche durch Schafe ist zulässig. Bei Beweidung sind die Obstgehölze mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

8.5 Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen
Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einer maximalen Neigung von bis 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m² sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und fachgerecht extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten nach ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Von einer Begrünung darf nur auf maximal 30 % einer Dachfläche abgesehen werden, in Bereichen, die für Terrassen, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind. Bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer geschlossenen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Begrünung ist spätestens zwei Vegetationsperioden nach Ende der Rohbauarbeiten der Hauptgebäude fertigzustellen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Bei einer Begrünung der Tiefgarage darf nur in den Bereichen, die für Wege, Spielflächen und Terrassen sowie für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

8.6 Begrünung der Vorgärten
Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher bzw. privater Straßenverkehrs- oder Erschließungsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Brachstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist es die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Im Zuge von Baumtätigkeiten sind fachgerechte Gehölzschnitte und Einzelgehölze entwickelnde Pflegemaßnahmen 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 bestmöglich von Überfahrungen und Verunreinigungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen eine Befahrungsanlage oder ein temporäres Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS LP 4 vorzusehen.

9.2 Auf dem in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gemarkung Menden, Flur 4, tatsächlich Flurstücke 44, 268, 668, 868, 924, 1168, 1294, 1295, 1338, 1339) ist der geschlossene Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Auf den Gehölzbestand ist während der Bauzeit ein Bauzaun zum Schutz der Gehölze zu errichten. Der Umfang der Ökologischen Baubegleitung und die Dokumentation sind vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.
Es sind grundsätzlich jegliche Bestrichtätigungen des Bodens in Form von Verdichtung oder Verneigung, die Anlage von Kompostheaufen sowie die Lagerung von Materialien einschließlich Bau- und Betriebsstoffen unzulässig. Die Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.
Lücken in der natürlichen Eingrünung sind durch Förderung standortheimischen Jungwuchses oder Nachpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (s. Artenliste Punkt 8.2) zu schließen.

9.3 Auf dem Flurstück 677 in der Gemarkung Menden, Flur 4 ist die Baumreihe entlang der Hahnenfähre auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrem Bestand mit mindestens sechs Bäumen auf begrünter, unversiegelter Grundfläche dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP 4 zu schützen. Lücken in der Baumreihe sind durch Nachpflanzung (s. Artenliste Punkt 4.5. Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schließen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der folgenden Vegetationsruhe durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen. Bei der fachgerechten Durchführung der Pflanzung ist sicherzustellen, dass die Wurzelballen nicht beschädigt werden. Die Pflanzung ist aus mindestens 5 verschiedenen Straucharten der Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste der Festsetzung unter Pkt. 8.2) aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.
Es sind mindestens 8 Exemplare zu zu integrieren, dass eine durchgängige Baumkuline erreicht wird. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten der nachfolgenden Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden:
Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume (Auswahlliste):
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe (Mindest-Pflanzqualität) zu pflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist auf die Entwicklung einer gestuften, freiwachsenden Landschaftshecke auszurichten. Die Gehölze sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.
Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzurechnen.
Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

2. Hinweise

1. Gerbaschleitenbahn (Radbahn):
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugverwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport = DUS (EDDL). Das in den Auswirkungen der Bundesbürdung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Lärmvorsorbtrechung (GfL 2006) hat ergeben, dass die Gerbaschleitenbahn (Radbahn) im Bereich der Lärmbelastungsbereiche (Lärmkarten Richtlinie) von ≥75 dB(A) bis ≥65 dB(A) aus. Deshalb ist die vorhandene Gerbaschleitenbahn (Radbahn) bauleitplanerisch nicht entsprechend relevant, in dass über den Bebauungsplan keine Wohnentwicklungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung des Wohnbauvorhabens 6 Monate gemäßtoten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Flugläärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Flugläärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.
Das Plangebiet liegt zudem nur 250 m westlich der Rotbrunnte des Flughafens Essen/Mülheim. Eine Fluglärmbelastung ist hier zwar nicht gegeben, aber es ist zu prüfen, ob die Rotbrunnte bei einer Umgestaltung/Umnutzung durchgeführtes Berechnungen liegen die aus dem Verkehrsmodell Essen-Mülheim resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. innerhalb der Spalten von ≥45 bis ≥ 50 dB(A). Die Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Lage zum Verkehrsflughafen Essen-Mülheim und der damit einhergehenden großen Zahl von Überflügen um ein Gebiet handelt, in dem mit entsprechenden Belästigungen durch Flugläärm zu rechnen ist.

2. Bauruhe:
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.
Bei Baumaßnahmen sind im Umkreis stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Veg