

Rechtlicher Hinweis:

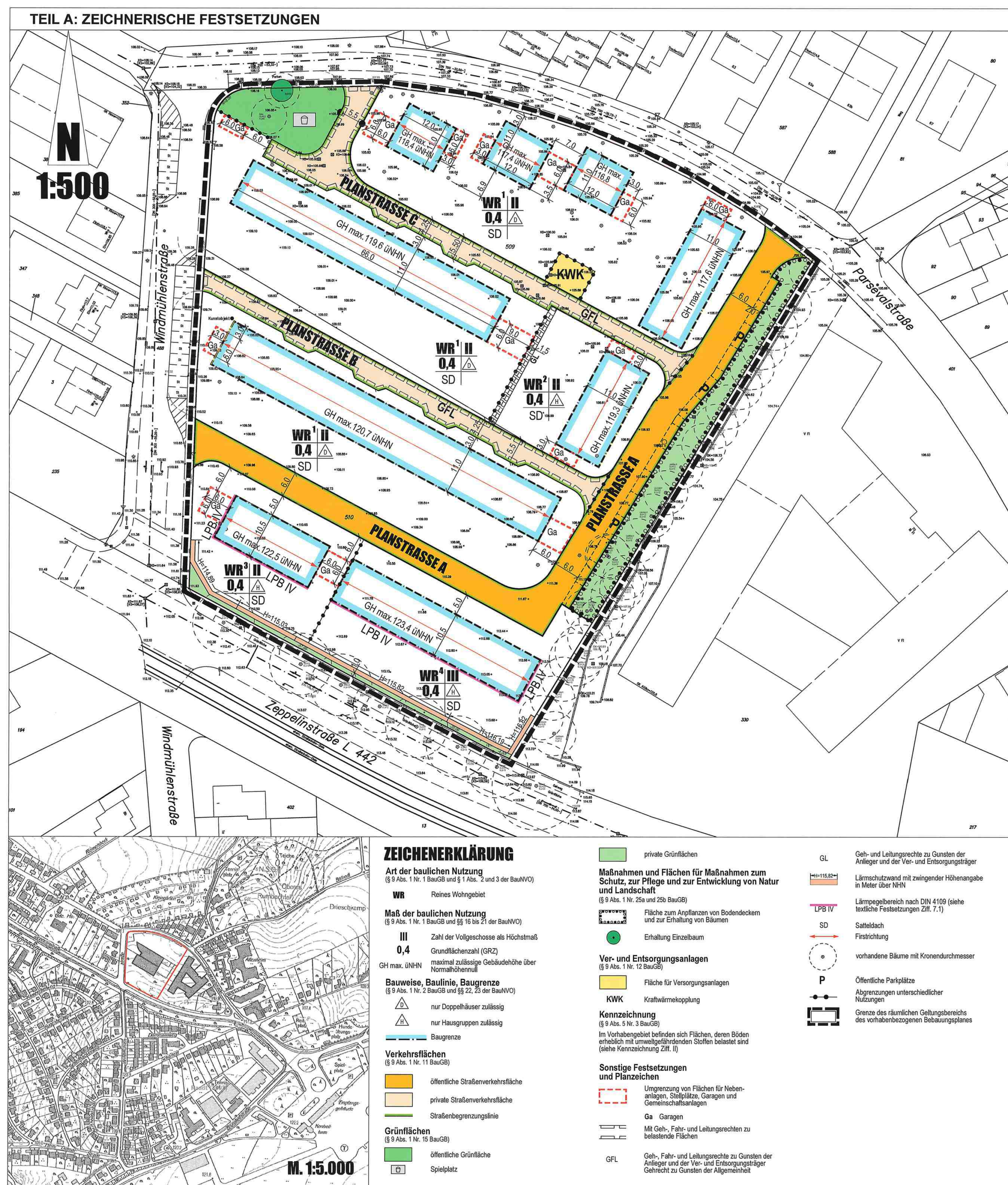
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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.



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstückflächen
Baugruben dürfen durch Vordächer, Balkone, Terrassen, Erker, Wintergärten und Treppenvorbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Garagen und Nebenanlagen
3.1 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die Garagen müssen so errichtet werden, dass im Bereich ihrer Zufahrt ein Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie verbleibt.
3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Ökologische Baubeleuchtung (ÖBB)
Für die Zeitdauer des Bauvorhabens, von der Bauvorbereitung bis zur Schlussabnahme, ist eine ökologische Baubeleuchtung mit nachweislich qualifiziertem Fachpersonal einzurichten. Die ökologische Baubeleuchtung ist mit Nennung von beauftragten Personen, Firmen und dazugehörigen Kontaktdaten anzufragen. Die Unter- Naturschutzbehörde und/oder die ökologische Baubeleuchtung zu informieren, damit die Tiere geborgen und in ein geeignetes Ersatzquartier umgesetzt werden können.
Ausgleich von Nistplätzen
Werden in der Abrissphase Quartiere gebäudeverwundener Fledermäuse gefunden, sind im Vorhaben- gebiet oder an geeigneter Stelle im Umfeld in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:
8 Stück Fledermauskästen/doppelwandige Fledermauskästen für Spaltenbewohner an den Gebäuden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
Schutz von Brutvögeln
Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind der Rückschnitt und die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hochstaudenflächen vom 1. Februar bis zum 30. September eines Jahres nicht gestattet und somit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. Januar eines Jahres durchzuführen. Ebenso ist das Besäuen von Holzspänen oder Schnitzguthaufen ausschließlich in diesem Zeitraum zulässig (Anmerk. s. ASPD).
Ist der Rückschnitt bzw. Rodung sowie Beseitigung von Holzspänen oder Schnitzguthaufen in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potentiell als Brutplatz geeignete Bäume, Gebüsche und Hochstaudenflächenstrukturen vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss der Rückschnitt, bzw. das Roden bzw. das Entfernen von Holzspänen oder Schnitzguthaufen nach Verlassen der Nester erfolgen. Das genaue Vorgehen und der sich ggf. ergebende Kompensationsumfang (im Falle einer Brutplatznutzung) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebende Vorgehensweise sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzufragen vorzulegen.

5. Energieversorgung
Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KW-Anlagen) sind nur zur Deckung der Versorgung der im vorhaben- bezogenen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete als Hauptanlagen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Versorgungsfläche zulässig, soweit sie ihrem Emissionsverhalten nach auch als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauVO in einem WR-Gebiet zugelassen werden können.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes zum Schutz der festgesetzten Grünflächen sind wie folgt zu belasten:
GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungssträger sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
GL: Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungssträger

7. Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
7.1 Passive Maßnahmen
An Gebäudefronten, hinter denen sich schutzbe- dürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 i. V. m. der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenräumen vorzusehen, die gewähr- leisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für die Außenbauteile sind gem. DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Außenbereiche erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämm- maß einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV
Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss mit einem erf. R_w res > 40 dB herzustellen.
Um eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb der Lärmpegelbereiche IV mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten oder alternativ ein fensterförmiges, unabhängiges Lüftungssystem zu installieren. Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen / Rol- lädenklappen ist bei der Berechnung des resultie- renden Schalldämmmaßes R_w res zu berücksichtigen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises DIN 4109 ermittelt wird, dass sich durch die eigene Gebäudebeschattung, die Errichtung vorgelegter Balkone oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der hierdurch vermin- derten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

7.2 Lärminderungsmaßnahmen / Aktive Schallschutzmaßnahmen
Die in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutz- wand ist vor Aufnahme der Wohnnutzung in den Reinen Wohngebieten WR3 und WR4 zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2: ≥ 32 dB aufweisen. Beide Wandseiten sind hochabsorbierend mit einem Absorp- tionsgrad nach DIN EN 1793-1: ≥ 9 dB auszuliegen.

8. Rückhaltung und Einleitung des Nieder- schlagswassers
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Stellplätzen ist gesammelt dem Rückhaltkanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) zuzuführen. Dem vorhandenen Kanal in der Plan- straße darf aus dem Vorhabengebiet nur eine gedrosselte Regenwasser-Abflussmenge von 65/s zugeführt werden.

9. Gestaltung
9.1 Die geeigneten Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachneigung, Material und Farbe einheitlich auszuführen. Photovoltaik und Solarther- mie sind allgemein zulässig. Für Garagen sind aus- schließlich Flachdach und Entdeckungsteile sind zunächst unverändert zu erhalten.
9.2 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen wie Zuwegungen und Zufahrten dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Als Vorgartenfläche wird die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze definiert.
9.3 In den Reinen Wohngebieten WR1 und WR3 sind entlang der Windmühlenstraße Einfriedungen der seitlichen Gartenflächen nur als Hecken in einer Höhe bis maximal 1,80 m zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune an der von der Windmühlenstraße abgewandten Seite in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit in gleicher Höhe zu ersetzen. Es sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:
• Rot-Buche (Fagus sylvatica)
• Hainbuche (Carpinus betulus)
• Kornelkirsche (Cornus mas)
• Liguster (Ligustrum vulgare)

II. Kennzeichnung
Altstätten und Bodenbelastungen
Im Bereich des Vorhabengebietes befindet sich gemäß Altstättenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Altstättenerdefläche mit der Standort-Bezeichnung J6-0012 (Betriebskantine mit zwei Tanks, Zapfsäule, Glashaider und unterirdischer Heizkessel). Die Anlagen sind nach vorliegenden Erkenntnissen zurückgebaut. Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen zeigen, dass im Bereich des ausgebauten unterirdischen 100.000 l Tanks Verunreinigungen zurück- geblieben sind. Darüber hinaus liegen insbesondere für den südlichen Bereich des Vorhabengebietes Erkennt- nisse über Bodenbelastungen vor. Vereinzelt wurden mit 30 - 130 mg/kg PAK nach US EPA deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.
Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- behörde ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, in dem alle Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverun- reinigungen des Bodens umfassend dargestellt sind. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die vorhandenen Verunreinigungen wie im Bodenmanage- mentkonzept beschrieben, auf eigene Kosten vor Aufnahme der Nutzung vollständig zu beseitigen.
Der Sanierungserfolg ist durch einen Gutachter im Sinne des § 17 BldSchG nachzuweisen. Gemäß den Vorgaben der BldSchV sind die Horizonte 0 - 10 cm, 10 - 35 cm und 35-60 cm aus PAK und Schwermetalle zu unter- suchen. Im Bereich der KW - Verunreinigung sind zusätzliche Beprobungen auf MKW und BTEX erforderlich um den Nachweis der vollständigen KW-Sanierung zu erbringen. Werden im Zuge von Bodenuntersuchungen weitere relevante Schadstoffe angetroffen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Der Nachweis ist für all unversiegelte Flächen zu erbringen. Die Untersuch- ungsflächen sind insbesondere in allen Hausgärten und in mindestens vier Beprobungsarealen durchzuführen. Es gelten die integrativen Prüfwerte der BldSchV für den sogenannten Wohngarten. Für eine uneingeschränkte Nutzung der Grünflächen im Hinblick auf die Nutzungs- szenarien Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau sind neben den Prüfwerten der BldSchV (Tabelle 1.4.1) für Kinderspiel auch der Benzo (a) pyrengehalt von 1 mg/kg und der Cadmium-gehalt von 2 mg/kg zu unterschreiten. Die Bodeneingriffe sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 BldSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der ÜBS vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.
Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wird in den Durchführungs- und Erschließungsvertrag aufgenommen.

III. Nachrichtliche Übernahme
Bauschutzbereich Flughafen Essen-Mülheim
Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Ver- kehrsflughafens Essen-Mülheim, in ca. 840 m Entfernung vom Flugplatzsteilstandpunkt entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Umkreis von 1,5 km in der ge- nannten Punkt alle Bauvorhaben bei der Bezirks- regierung zur Prüfung der Hindernisfreiheit vorgelegt werden müssen.
IV. Hinweise
1. Geräuschbelastung durch Fluglärm
Die Ergebnisse der im Rahmen der EU-Umgebungs- lärmrichtlinie durchgeführten Lärmkartierung für den Verkehrslandeplatz Essen / Mülheim weist im gesamten Vorhabengebiet für den Tag-Abend-Nacht-Zyklus eine Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) auf. Im gesamten Vorhabengebiet sind keine baulichplanerisch relevanten Auswirkungen durch Fluglärm dieses Flughafens zu erwarten. Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugverwaltungsgebiet des Flughafens Airport Düsseldorf (DUS). Betreffend Fluglärm weist das zu den Auswirkungen der Raumänderung des Flughafens Düsseldorf Inter- national auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Ge- sellschaft für Luftverkehrsforschung (GLF 2006) für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/ Abend/ Nacht-Regel gemäß EU-Umgebungsärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm baulichplanerisch nicht weitergehend relevant, was dazu über den vorhabenbe- zogenen Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immis- sionsbelastung durch Fluglärm ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschlie- ßen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche

Stationsgrad nach DIN EN 1793-1: ≥ 9 dB auszuliegen.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen
Folgende DIN-Norm wird im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung während der öffent- lichen Auslegung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und kann nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich im Amt für Geodaten- management, Vermessung, Kataster und Wohnbau- förderung eingesehen werden:
DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"
DIN EN 1793-1 - Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern; Deutsche Fassung EN 1793-1:2012, Ausgabedatum: 2013-04, Beuth Verlag
DIN EN 1793-2 - Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigen- schaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luft- schalldämmung in diffusen Schallfeldern; Deutsche Fassung EN 1793-2:2012, Ausgabedatum: 2013-04, Beuth Verlag

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 4.3 (AUSLEGICH UND ERSATZ AUSSERHALB DES VORHABENGEBIETES)

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
'WINDMÜHLENSTRASSE/PARSEVALSTRASSE - H 19 (v)'
BLATT 1

MASSSTAB: 1 : 500
GEMARKUNG: Raad
FLUR: 3
FLURSTÜCKE: 509, 510

Rechtsgrundlage:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2014 (GV NRW S. 294).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht - BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den **8.5.2017**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Der Oberbürgermeister
I.V.

Planungsbüro
LA CITTA STADTPANING
Dipl.-Ing. Ulfert Grottel
Büro: 0205 44944-0
Telefon: 0205 44944-10
Telefax: 0205 44944-10
E-Mail: info@lacityta.de

(Amtsleiter) (Beigeordneter)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Düsseldorf
Kölnerstraße 92
40476 Düsseldorf

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen- schaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Essen, den **26.04.2017**

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **29.04.2017** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **27.02.2017** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO NW in der der- zeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den **16.04.17**

Im Auftrage des Rates der Stadt

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) hat in der Zeit vom **22.03.2017** bis einschließlich **06.05.2017** öffentlich aus- gelegt.

Mülheim an der Ruhr, den **31.07.2017**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Schulte Tockhaus
schulte Tockhaus

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie des öffentlichen und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachung vom **26.04.17** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom **28.02.2017** öffentlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den **16.04.17**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie des öffentlichen und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachung vom **26.04.17** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom **28.02.2017** öffentlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den **04.04.2018**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie des öffentlichen und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachung vom **26.04.17** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom **28.02.2017** öffentlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den **16.04.17**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie des öffentlichen und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachung vom **26.04.17** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom **28.02.2017** öffentlich bekannt gemacht worden.