

Rechtlicher Hinweis:

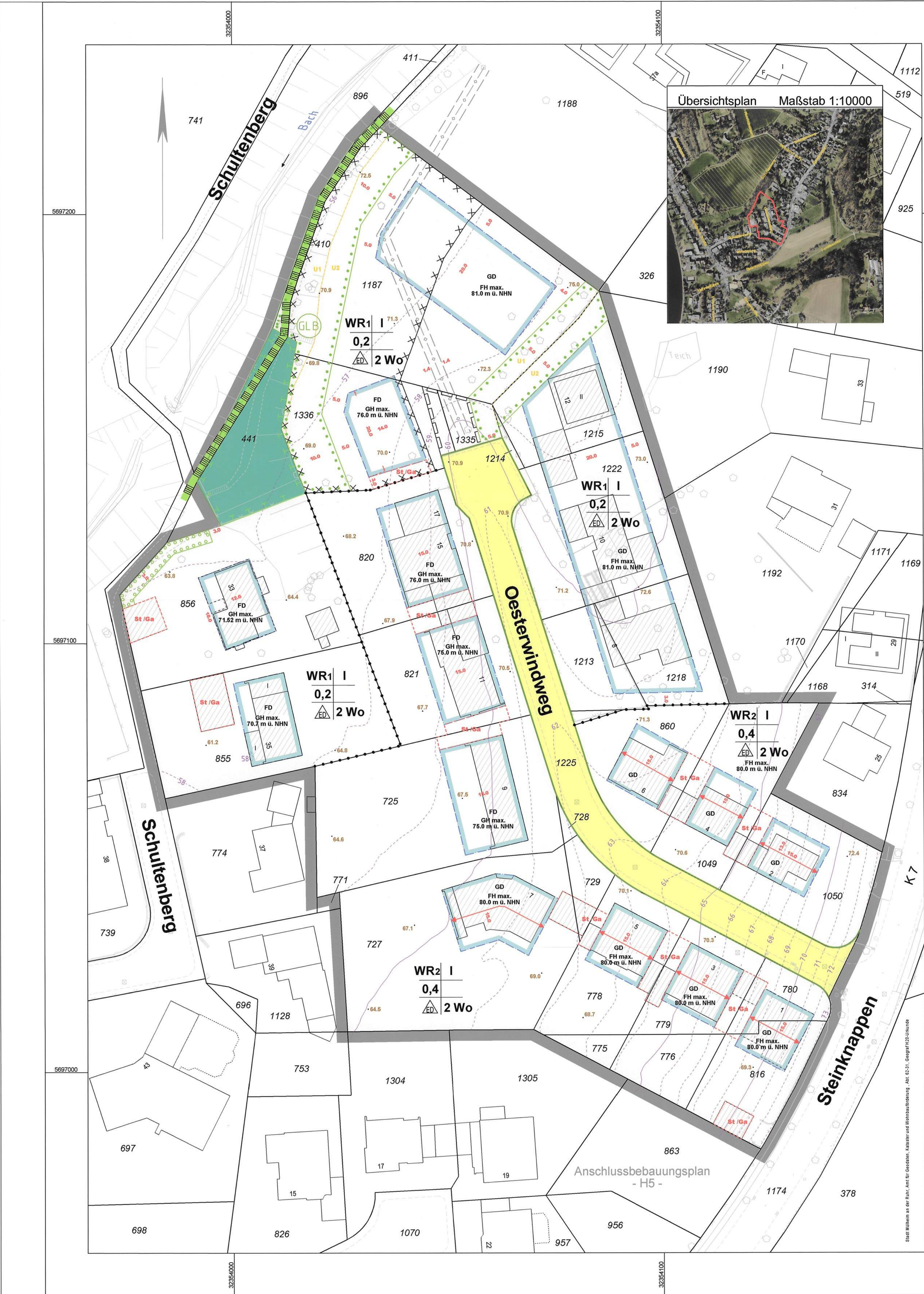
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

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

"Schulenberg / Oesterwindweg - H 20"

Gemarkung: Menden Flur: 4 Maßstab: 1:500

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die Ausweisung der Bauteile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVG) vom 18.12.1959 (BGBl. 1961 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der derzeit gültigen Fassung
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
Gesetz über Naturschutz und Landschaftsschutz (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet	Reines Wohngebiet
2 Wo	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Fl max. 80,0 m² u. N.N. höchstzul. Firsthöhe

GH max. 80,0 m u. N.N. höchstzul. Gebäudehöhe

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Unterteilung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Die maßgeblichen Außenlärmspiegel L_{Aeq} sind in der Planurkunde dargestellt.

In Außenlärmschutträumen, die dem Nachschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche rauteilende Schallschutzniveau der gesamten Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Von den festgesetzten rauteilenden Schallschutzniveaus kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der Gebäudeausrichtung der Gebäude oder einer anderweitigen Abschirmung gütlicher nachgewiesen und behördlich festgesetzt wird, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 auch in Einzelschritten (dB-schritt) berücksichtigt werden.

Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster sowie die eindeutige Darstellung und Festsetzung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stand der Planunterlagen (Katastergrundlagen) Mai 2023

Mülheim an der Ruhr, den 21.09.2023

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

(Stabschef)
Städtischer Vermessungsrat

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 21.09.2023

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

(Stabschef)
Städtischer Vermessungsrat

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 19.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 07.02.2023 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 23.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 öffentlich ausliegen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 05.03.2023 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 23.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 öffentlich ausliegen.

Mülheim an der Ruhr, den 30.10.2023

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

(Stabschef)
Städtischer Vermessungsrat

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

In den Reinen Wohngebieten WR und WRs sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes.
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max) für Flachdächer bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max) für geneigte Dächer (Sattler, Walme und Putzschiefer) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Als maximale zulässige Höhe gilt bei:

 - Flachdächern (s. 9° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH (GH max),
 - geneigten Dächern (s. 9° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe FH (FH max).

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagenbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen usw. um maximal 1,50 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind die technischen Anlagenbauten mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen müssen sich die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie der Dachneigung anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

In den Reinen Wohngebieten WR und WRs dürfen die festgesetzten seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen ohne Überdachungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der straßenbegleitenden Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudekante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Baudecke von 4 m zulässig.
 - Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten**

In den Reinen Wohngebieten WR und WRs sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Stellplätze

In den Reinen Wohngebieten WR und WRs sind Garagen, Carports und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Untergestützte Nebenanlagen und Einrichtungen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen und den straßenbegleitenden Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) mit Ausnahme von überdachten Fahrradstellplätzen und Müllbehältnissen unzulässig.
 - Fläche für Wald**

Die als Wald festgesetzte Fläche ist zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Waldfläche sind bauliche Anlagen (auch der Waldnutzung dienende) unzulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die innerhalb des Bebauungsplans zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

GLR: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anliegergrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger sowie Leistungserzeugnisse der Anlieger-Strassenkappen 37 a - c.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Besondere Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Außenlärmschutträumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (einf. $R_{w, \text{dB}}$) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Türen, Fenstern, Rollläden und Lüftungseinrichtungen usw.

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01

Wohn- und Schlafräume sowie Unter- und Schlafräume	Bürosräume
$K_{\text{Raum}} = 30 \text{ dB}$	$K_{\text{Raum}} = 35 \text{ dB}$

eff. $R_{w, \text{dB}} =$

$L_{Aeq} = K_{\text{Raum}}$

Mindestanforderung

eff. $R_{w, \text{dB}} > 30 \text{ dB}$	eff. $R_{w, \text{dB}} > 30 \text{ dB}$
30 dB	30 dB

Für $L_{Aeq} > 80 \text{ dB(A)}$ und für $R_{w, \text{dB}} > 30 \text{ dB}$ gilt

Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzusetzen.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der ungenutzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die als „Wald“ festgesetzte Fläche als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen L-Ordnung zu entwickeln.

Erstmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung

Die Summe der erforderlichen Ersatzpflanzungen für Bäume gemäß Baumschutzsatzung beträgt innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 10 Bäume (Mindeststammesl. Hochstamm, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 20 cm in einem Meter Höhe). Es sind mindestens mittelgroße, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) inkl. Baumsicherung (Verankerung, Stammschutz) anzupflanzen. Die Bäume sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden auszusäen zu müssen. Die Pflanzungen sind jeweils nach den Flurstücken anzupflanzen, auf denen die zugehörigen Baumfällungen notwendig werden:

 - 6 Bäume – Flst. 1187, Flur 4, Gemarkung Menden
 - 2 Bäume – Flst. 1335, Flur 4, Gemarkung Menden
 - 2 Bäume – Flst. 1335, Flur 4, Gemarkung Menden

Diese Ersatzpflanzungen (10 Bäume) sollen innerhalb der jeweiligen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind zulässig (Auswahlweise):

 - Acer campestre – Feld-Ahorn
 - Alnus glutinosa – Roß-Eiche
 - Betula pendula – Hänge-Birke
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Fagus sylvatica – Roß-Buche
 - Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
 - Populus tremula – Zitter-Pappel
 - Quercus avium – Vogel-Kirsche
 - Quercus petraea – Trauben-Eiche
 - Quercus robur – Stiel-Eiche
 - Salix alba – Silber-Weide
 - Salix fragilis – Buch-Weide
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der ungenutzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die als „Wald“ festgesetzte Fläche als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen L-Ordnung zu entwickeln.

Erstmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung

Die Summe der erforderlichen Ersatzpflanzungen für Bäume gemäß Baumschutzsatzung beträgt innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 10 Bäume (Mindeststammesl. Hochstamm, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 20 cm in einem Meter Höhe). Es sind mindestens mittelgroße, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) inkl. Baumsicherung (Verankerung, Stammschutz) anzupflanzen. Die Bäume sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden auszusäen zu müssen. Die Pflanzungen sind jeweils nach den Flurstücken anzupflanzen, auf denen die zugehörigen Baumfällungen notwendig werden:

 - 6 Bäume – Flst. 1187, Flur 4, Gemarkung Menden
 - 2 Bäume – Flst. 1335, Flur 4, Gemarkung Menden
 - 2 Bäume – Flst. 1335, Flur 4, Gemarkung Menden

Diese Ersatzpflanzungen (10 Bäume) sollen innerhalb der jeweiligen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind zulässig (Auswahlweise):

 - Acer campestre – Feld-Ahorn
 - Alnus glutinosa – Roß-Eiche
 - Betula pendula – Hänge-Birke
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Fagus sylvatica – Roß-Buche
 - Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
 - Populus tremula – Zitter-Pappel
 - Quercus avium – Vogel-Kirsche
 - Quercus petraea – Trauben-Eiche
 - Quercus robur – Stiel-Eiche
 - Salix alba – Silber-Weide
 - Salix fragilis – Buch-Weide
 - Sorbus aucuparia – Eberesche

- Begründung von Hauptgebäuden mit Flachdächern, Garagen und Carports**

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR und WRs sind Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und mit einer Gesamtlänge von mindestens 14 m mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und gemäß der RL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen extern zu begründen. Für die Begründung ist neben Substrat-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Von einer Begründung darf nur auf maximal 30 % einer Dachfläche abgesehen werden, in Bereichen, die für Terrassen, die Belichtung, die Bel- und Entlüftung, die Brandschutzanordnungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Begründung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgetrennt über einer geräuschdämmenden Begründung auszuführen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete WR und WRs sind gärtnerisch zu gestalten und mit Sträuchern, geschrittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zugewängen und Flächen für technische Einrichtungen, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kleinfarnpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offener, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Gebäudeaufbaus. Wasserundurchlässige Speicherräume wie z. B. Abfahrbahnen sind unaufbauend zu realisieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes „Oesterwindweg - H 13“ sind in dem Reinen Wohngebiet WR 1 je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbäum mit einem Stammumfang von 15-18 cm sowie 35 Rd. Meter Hecke aus landschaftsgestaltenden Gehölzen anzupflanzen. Alternativ zur Hecke können auch 15 Rd. Meter Faserdickbegrünung angelegt werden. Flächen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten sowie Hauszugängen sind mit wasserdruckstabilem Material oder Pflaster mit hohem Fugantiefen zu befestigen; die sind deshalb mit einem Anteil von 50% versiegelter Fläche zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Umgrenzung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Heckenstruktur als Freiwachse der Baugrenze mit einem Schnittkette, Mindesthöhe 2m aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und fachgerecht zu entwickeln. Die Anpflanzung ist 2-reihig, in einem Dreiecksverband und mit leichten Keilspitzen, 2x verpflanzt, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzenqualität) durchzuführen. Die Gehölzreihen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die innerhalb der Umgrenzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (U1 und U2) bestehenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind die in der folgenden Vegetationsruhe durch Pflanzung lebensraumtypischer Gehölze (s. hierzu Flurstücke unter Pkt. 8.2) gleichwertig zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Maßnahmen zum Artenschutz**

Außenliegende Gas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen. Die im Leitfaden „Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte und LANUW NRW 2012) dargestellten Empfehlungen sind verbindlich umzusetzen.

Außenleuchtungen sind tiefenrichtig auszuführen und zu betreiben. Die im Leitfaden zur Neugestaltung und Umleitung von Außenleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenleuchtungsplanung“ (Bundesrat für Naturschutz Skript 543, 2020) dargestellten Empfehlungen sind verbindlich umzusetzen.

Auf der Bepflanzung der Flurstücke 410, 441, 856, 1187, 1335 und 1336 sind zum Schutz vor Zuwanderung der Ringel-natter und anderer Amphibien und Reptilien während der Bauseitige geeignete Schutz-zäune vor Baugruben und nach der Begründung der betroffenen Flächen zu errichten.

Bäume und Sträucher im Bereich des Szeptels sind zu erhalten. Insbesondere nachgewiesene Horst- und Höhlenbäume dürfen nicht entnommen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Landesrechtliche Festsetzungen**
 - Gestalterische Festsetzungen**

In den Reinen Wohngebieten WR und WRs sind die Edgeschotterboden-Höhen (EFH-Höhen) sowie die Gebäudehöhen von Doppelhäusern in der gleichen Höhe zu errichten. Die Dachflächen von Doppelhäusern sind in Dachneigung, Material und Farbe einheitlich auszuführen. Für Garagen und Carports sind in den Reinen Wohngebieten WR und WRs nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 45° auszuführen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind einzuräumen oder mit Laubbäumen oder Hecken zu umplanzen. Grundstücksanfahrungen sind als lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig.

Zudem sind zulässig:

 - An den Grundstücksflächen zwischen den straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen und den straßenbegleitenden Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) sind Einfriedungen durch Zäune aus natürlichen Materialien bis zu einer maximalen Höhe von 1 Meter in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.
 - Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft und zur Straße Steinknappen sind durch Zäune aus natürlichen Materialien bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Meter in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammrand der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die natürliche Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.
 - Wasserrechtliche Festsetzungen**

Für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer ist eine weisereichtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

Sofern bauliche Anlagen in den Grundwasser traktierenden und/oder Anlagen erforderlich sind, die den Grundwasserfluss oder Grundwasserpegel dauerhaft oder temporär verändern, ist die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen des Baunutzungs-Verfahrens zu berücksichtigen. Hierbei werden die erforderlichen Verfahren und Prüfungen zum wasserwirtschaftlichen Bezug und deren technischer Auswirkungen durchgeführt.

Die Bäume des im Pangebiet auf den bisherigen unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336, nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen, anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Nachbarschaftsanlagen im Oesterwindweg eingeleitet werden die die einleitende Niederschlagswasser hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu dröhlen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hier-zu ein Geußt bei der med GmbH zu führen. Die von dort genannten Verschürfungsmaßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung, als Nachweis gilt die Zustimmung der med GmbH.
- Kennzeichnung**

In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind wegen möglicher äußerer Einwirkungen des nahen Waldes auf die zulässige Bepflanzung besondere bautechnische Maßnahmen bei der Durchschubung zur Sicherung der Bewohner gegen äußere Einwirkungen seitens des Waldes vorzunehmen. Gebäudewände sind für einen durch Windwurf fallende Bäume entstehenden Druck von mindestens 5,0 t statisch zu sichern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme**

Die Luftverkehrrechtliche Genehmigung

Der Pangebiet liegt innerhalb des Bauzuberreichs (4 km Radius) des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 149,0 m über NN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, kein Baugenehmigung erforderlich ist, ist die Luftverkehrsgenehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luft-fahrtbehörde einzuholen.

§ 9 Abs. 5 BauGB
§ 1 Abs. 5 BauGB
§ 1 Abs. 5 BauGB
§ 1 Abs. 5 BauGB

- Hinweise**

Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugverursachungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport - DUS (EDD). Das zu den Auswirkungen der Rotenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GLF) (2006) weist für das gesamte innerstädtische Lärmbereich (LBN) (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungsrichtlinie) von +35 dB(A) bis +40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Belastung durch Fluglärm bautechnisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungs-plan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die Verkehrserschließung 6 Monate gerechneten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belastungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwändebereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgrenzung des Pangebietes liegen Beschränkungen vor. Das Pangebiet liegt zudem nur 20 m westlich der Pangebietes des Flughafens Essen-Mülheim. Eine Platznahme ist grundsätzlich nicht verträglich. Sie ist eine Selbst-Vorsicht. Nach dem Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie durchgeführten Berechnungen liegen die aus dem Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim resultierenden Belastungen im Pangebiet unterhalb der Karenzengrenzen von 55 dB(A) für den Tag/Abend/Nacht-Pegel LBN bzw. innerhalb der Isophone von +45 bis +50 dB(A). Die Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei dem Pangebiet aufgrund der Lage zum Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim und der damit einhergehenden großen Zahl von Überflügen um ein Gebiet handelt, in dem mit entsprechen-den Belastungen durch Fluglärm zu rechnen ist. Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) können sich negative Auswirkungen des Fluglärms mindern lassen.

Wald

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 46 Landesforstgesetz NRW bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand der Gemarkung der Forstbehörde bedürfen, um eine Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Ferkunfukung auszuschließen. Eine Gefährdung ist dann ausgeschlossen, wenn die Mündung der Schornsteine durch geeignete, nichtrostende Ferkunfukungsvorrichtungen abgesichert werden, welche das Ausströmen von glühenden Verbrennungsrückständen verhindern.

Der Nachweis der Auflagenbefreiung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksforstamtsverwalters der Bauangelegenheits-behörde zu erbringen.

Der Waldbestand soll über Bauvorhaben innerhalb der gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche in Kenntnis gesetzt werden, da sich für im dadurch ggf. Nadelholz in der Bepflanzung und aufgrund erhöhter Vorkunfukungsrisiko ergeben können.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestand der Stadt Mülheim an der Ruhr in der zum Zeitpunkt des Satzungs-schlusses gültigen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSStS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSStS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Fehlen der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BSStS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichsmaßnahmen unterliegen gemäß § 3 BSStS unmittel-bar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, aufzuflecken und zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-PL 4, ZTV - Baumpflege, entspre-chend der DIN 18302 - Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begründung der Flachdächer von Gebäuden wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukronische Ausdehnung der betroffenen Gebäudeziele zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der möglichen Be-treffenen der untersuchten Arten folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind, um eine Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden:

Rodungsarbeiten und Baumaßnahmen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die auftretenden Firmen hinsichtlich des Artenschutzes und dessen Belangen zu unterweisen.

Vor dem Abriss / Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf Vogel- und Fleder-mausbesatz zu kontrollieren.

Vor Baufeldröhrung sind die betroffenen Flächen und die nähere Umgebung durch fachkundige Person zu begutachten. Sollten Vogelnester, Amphibien oder Reptilien gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen. Bei Gehölzenträumen im Bereich des Szeptels ist vorab durch fachkundiges Personal eine Unter-suchung insbesondere auf Besitz von Horsten, Spalten und Höhlen durchzuführen. Sollten Fleder-mäuse oder Bruchvögel gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutz-behörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Baumaßnahmen im Außenbereich sind während der Brüt- und Wanderzeiten geschützter Tierarten ausschließlich während der hellen Tagesstunden zulässig.

Werden bei den Fällungen, Abriss- und Freilegungsarbeiten geschützte Tiere oder deren Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen unverzüglich der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen. Gefährdete oder verletzte Individuen sind schonend zu bergen und artspezifisch geeignet zwischenzubringen. Falls Bau- oder Zufahrtssituationen nicht erhalten werden können, sind entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist eine strenge Abwicklung der Bau-maßnahme einzuhalten, sodass die Arbeiten innerhalb eines möglichst kurzen Zeitraums abge-schlossen werden können, um Störungen auf ein Minimum zu begrenzen.

Die vorstehenden Maßnahmen sowie die Festsetzungen 11.1 - 11.3 sollen mit Hilfe einer Ökologi-schen Bauleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Kampfmittelbeseitigung

Auf der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liefern keine Hin-weise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Pangebiet. Daher ist eine Überprüfung des be-tragten Bereiches auf Kampfmittel nicht erforderlich, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu be-richtigen.

Erfürten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründun-gen, Verarbeiten etc., empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

Bergräbt

Das Pangebiet liegt über dem Eisenerz vertriehen, inzwischen erschöpften Bergwerkfeld „Eisenstein“. Bergbau hat nach vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden; mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen durch die Bezirks-regierung Arnsberg, Abteilung 5 Bergbau und Energie in NRW, sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den geprüften Flurstück kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

Baugrund

Im Pangebiet stehen karbonatische Ton-, Schluff- und Sandsteine z.T. mit Steinkohle-Fazies an, die von bis zu 2 m mächtigen Löss (Lössim Quarz) überdeckt werden.

Die Baugrundeigenschaften sind objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

Vorbegehender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Lössschwemmungsverordnung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Lössschwemmungsverordnung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigter Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplans ist ein Lössschwemmbedarfs von 45 m³/m (800 l/m³) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

Die Breite von (privaten) Schienen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,0 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Es ist zu beachten, dass im Bereich der Verkehrsfläche im Pangebiet bei Bildung von Bepflanzung am Fahrbahnbord bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnbord ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Auflast- und Bewegungslasten für Hubrettungsmittel an Gebäuden, die nicht Gebäude ge-mäße Höhe sind, sind gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verordnungsverfahren auszuführen.

Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrsfläche innerhalb des Pange-bietes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie bautechnisch notwendige Auflast- und Bewegungslasten für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW und der dazugehörigen Verordnungsverfahren zu berücksichtigen.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Meldedruck von Bodendenkmalen

Auf die Möglichkeit und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmalen wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen liegen für das Pangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschreibungen, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die auftretenden Baufirmen auf die unterstehende An-zeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdecker sind zunächst unverändert zu erhalten.

Dächsbäume

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim ServiceCenterBauen, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

§ 15 u. 16 DSchG NRW