

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 Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Landsberger Straße / Klosterstraße - I 4 (Verfahrensbezeichnung: I 4 / I)"

Gemarkung: Saarn Flur: 24 Maßstab: 1:250

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

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet
WR Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig

Maß der baulichen Nutzung

I Höchstzahl der Zahl der Vollgeschosse
2 Wo maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
0,4 Grundflächenzahl
OK max. 54,5 m ü. NHN
OK max. 51,0 m ü. NHN

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Parkanlage
private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

FD Flachdach

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Bebauungsplanänderungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Sonstige Signaluren

vorhandene Flurstücksgrenzen
Messungslinie
vorhandene Bäume

42,1 Höhenpunkt m über NHN
empfohlener Standort eines Baumes

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die einwandfreie geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den 11.11.2019
Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnraumbau
Lfd. Stadtmessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 11.11.2019
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 28.01.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Planungsausschuss der Stadt hat am 08.12.2020 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 28.01.2019 bis einschließlich 26.02.2021 öffentlich ausliegen.

Mülheim an der Ruhr, den 28.06.2021
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 öffentlich ausliegen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsmaterialien gemäß der RL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindesthöhe der Drain-, Filter- und Vegetationsstärken beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Artistenliste Strauchpflanzung (Auswahlliste):
Cornus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Weißdorn
Prunella spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hund-Rose
Salix aurita, Weiden
Salix caprea, Sal-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Artistenliste Baumpflanzung (Auswahlliste):
Acer campestre, Feld-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Castanea sativa, Ess-Kastanie
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche), alte regionale Sorten
Inwieweit gibt die Obstsortenliste der Stadt Mülheim an der Ruhr oder die Obstsortenempfehlung für Streubest des Koordinationsausschusses Ostwestfalen-Lippe (NRW)

Begrünung von Dachflächen
Die Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsmaterialien gemäß der RL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindesthöhe der Drain-, Filter- und Vegetationsstärken beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Schutz von Vegetationsstrukturen
Schutz von Vegetationsstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten und gemäß DIN 18922 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der ZTV-Baumpflanzung zu schützen und im Falle von Beschädigungen fachgerecht zu behandeln.

Ausgleich außerhalb des Plangebietes
In der Grünanlage des Plangebietes, Grundstücke Gemeinderat Saarn, Flur 24, Flst. 472, 532 und 759 - siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 1 - sind insgesamt 5 Bäume neu anzupflanzen. Es sind Feld-Ahorn (Acer campestre) oder vergleichbare mindestens mittelgroße Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern und bis zum natürlichen Abgang zu erhalten. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Fällung der Bäume im Plangebiet vorzunehmen. Standorte sind im Vorfeld mit dem Amt für Grünflächenmanagement der Stadt Mülheim abzustimmen. Die Pflanzungen werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Maßnahmen zum Artenschutz
Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Eine ökologische Baubegleitung ist bis zum Ende der Erdarbeiten zu beauftragen. Die ÖBB ist zu dokumentieren, die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr monatlich aufzufordern vorzulegen.

Unterweisung beteiligter Firmen
Die beteiligten Firmen und ausführenden Mitarbeiter sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

Aufstellung der Flurstücke:
1 Baum Gemarkung Dümpten, Flur 8, Flst. 198 (Abzweig Straße Wenderfeld)
2 Bäume Gemarkung Dümpten, Flur 8, Flst. 37
1 Baum Gemarkung Dümpten, Flur 8, Flst. 38
1 Baum Gemarkung Dümpten, Flur 9, Flst. 227
3 Bäume Gemarkung Dümpten, Flur 9, Flst. 30
7 Bäume Gemarkung Dümpten, Flur 9, Flst. 385

8.1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Eine ökologische Baubegleitung ist bis zum Ende der Erdarbeiten zu beauftragen. Die ÖBB ist zu dokumentieren, die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr monatlich aufzufordern vorzulegen.

Unterweisung beteiligter Firmen
Die beteiligten Firmen und ausführenden Mitarbeiter sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

8.2 Unterweisung beteiligter Firmen
Die beteiligten Firmen und ausführenden Mitarbeiter sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

8.3 Fällung der Gehölze
Die Fällung der Gehölze hat ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zu erfolgen. Die Gehölze sind von der ÖBB für Fällung einzeln auf vorhandene Habitate, wie z. B. Nisthöhlen und Nischen zu untersuchen. Bei Bedarf ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.4 Zerstörung von Habitaten
Sofort Habitats durch die Arbeiten zerstört werden, sind in Abstimmung mit der UNB auf den Grundstücken in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z. B. Fledermaus- oder Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 Baufeldröschung
Die Baufeldröschung und Bodenarbeiten sind von der ÖBB zu begleiten. Die Arbeiten sind im Zeitraum von Mitte April bis Anfang September durchzuführen, um mögliche Winterquartiere der Amphibien und Reptilien nicht zu beeinträchtigen.

8.6 Beleuchtung
Für die Baubewicklung oder Gartenbeleuchtung eingesetzte Beleuchtungsanlagen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten mit warmweißem Licht, kein Strahllicht, Farbtemperatur max. 3000 K ohne Abstrahlung in die Umgebung zu betreiben.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Zulässige Dachformen
Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind für die Wohngebäude und die Garagen / Carports nur Flachdächer zulässig.

1.2 Vorgärten
Vorgärten sind definiert als die nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauszweigungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschrittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Schutzflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

III. Kennzeichnung

Altlasten
Im Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die zukünftig planungsrechtlich zulässige Nutzung dieser Flächen könnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden - Sickerwasser - Grundwasser aufgrund der geringen Löslichkeit der angetroffenen Schadstoffe trotz der Überschreitung der Vorpostwerte der BBodSchV grundsätzlich ausgerechnet werden. Für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) und Boden - Nutzpflanzen könnte der Gefahrenverdacht aufgrund der vorhandenen kleinräumigen Verunreinigungen ebenfalls ausgerechnet werden. Für die vorgenannten Wirkungspfade bleibt jedoch für die tiefer liegenden Aufküllungszone ein Restrisiko erhalten. Bodenentgiftung sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Luftverkehrsrechtliche Genehmigung
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 136,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die v. a. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Landschaftsplan setzt für den östlichen Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2.2.20 „Jura zwischen Henden und Minto“ fest.

V. Hinweise

1. Baugenehmigung
Vor der Rodung von Bäumen, die der statischen Baugenehmigung (BSGS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6 Abs. 3 BSGS bei dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen. Die Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 Abs. 5 BSGS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichsmaßnahmen unterliegen gemäß § 3 BSGS unmittelbarer der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

2. Kampfmittelbeseitigung
Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im westlichen Bereich des Plangebietes (parallel zur Klosterstraße) ergeben. Es wird daher die Überprüfung der Mäßeinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützengraben) durch den KBD empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeaußeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem KBD für einen Ortstermin gebeten. Erfolgreiche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfählschlagungen, Verbaubarbeiten etc., empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

3. Beteiligung der Unteren Wasserbehörde
Sofort bauliche Anlagen in das Grundwasser hinabdringen und/oder Anlagen erforderlich sind, die den Grundwasserfluss oder Grundwasserspiegel dauerhaft oder temporär verändern, ist die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen des Bauantrages als Bedingung erforderlich. Hierbei werden die erforderlichen Verfahren und Prüfungen zum wasserwirtschaftlichen Bezug und deren technischer Auswertungen durchgeführt.

4. Niederschlagswasserbeseitigung
Das im Plangebiet befindliche Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal östlich der Grundbesitz Klosterstraße 77 einzuleiten. Da dies eine Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung der Einleitstelle Klosterstraße in den Saarn Mühlenbach bedeutet, ist die wasserrechtliche Genehmigung vor Anschluss des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr neu zu beantragen. Bei der Ausbauplanung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Regenwasserkanal ist die geringe Tiefe des Kanals (ca. 1,20 m) zu berücksichtigen.

5. Geräuschbelastung durch Fluglärm
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugverursachungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport - DUS (EDL). Zeitweise Geräuschbelastungen - insbesondere in den Außenwohnbereichen - können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fassade) können sich negative Auswirkungen des Fluglärms mindern lassen.

6. Meldepflicht von Bodendenkmälern
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergrabe von Ausschüttungen, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Errichtung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalforschung, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Anpflanzung in Gärten
Bei der Anpflanzung in den Gärten sollten Bäume und Sträucher ausgewählt werden, die Insekten und Vögel Lebensraum bieten (z. B. Beeren tragende Sträucher).

8. Abdeckung der Baumaßnahmen
Eine zögige Abdeckung der Baumaßnahmen sollte erfolgen, um mögliche Störungen der Tierwelt zu minimieren.

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

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

