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

"Kölner Straße / Stooter Straße - I 25"

Gemarkung: Selbeck Flur: 3 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

Stand: 12.2016

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

- WA r.d. Allgemeines Wohngebiet
- WR r.d. Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- I - II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- II zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- OK max. 82,0 m ü. NHN höchstzul. Höhe Oberkante Gebäude

Verkehrsflächen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- M Zweckbestimmung: Müllsammelstelle
- RW Zweckbestimmung: Abwasser
- WKK Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung

Grünflächen

- private Grünfläche

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

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

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

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- SD Satteldach

Sonstige Signaturen

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

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

Mülheim an der Ruhr, den **Mai 2020**

Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Vermessung
(Lenzke)
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den **13.05.2020**

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

Der Oberbürgermeister
IV

Beigeordneter

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

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **13.05.2020** 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 **05.06.2020** bis einschließlich **05.07.2020** öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **03.09.2020** diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den **09.09.2020**

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister

Schriftführer

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **(DD.Mm.)** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
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 Vervielfältigungen oder Verkleinerungen oder Vergrößerungen werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₄ sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₅ sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 ist für die Errichtung von Terrassen eine Überschreitung der GRZ bis höchstens 0,45 zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO

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

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

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Reinen Wohngebiet WR₂ sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₄ sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Bauweise

Abweichende Bauweise
Die für das Allgemeine Wohngebiet WA₅ festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
Die Hindeckellänge der Hauptgebäude beträgt 45 m. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze
In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₄ und WA₅ sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₃ ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgeschlossen. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf der mit „GBl" bezeichneten Grundstücksfläche ist eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage festgesetzt. Die festgesetzte Grundstücksfläche mit 132 m² wird den Baugrundstücken innerhalb des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes WA₄ nach § 23a Abs. 2 BauNVO zugeordnet.

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

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Baugrundfläche zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
GFL1:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Im Plangebiet ist ein ausreichender Schallschutzwand ist entlang der Kölner Straße mit einer Höhe von 3 m und entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 2 m zu errichten. Die Höhe von 3 m ist ausgehend von den in der Planzeichnung angegebenen unteren Bezugshöhen von 67,3 m NHN und 66,4 m NHN zu ermitteln. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die Höhe von 2 m ist ausgehend von den in der Planzeichnung angegebenen unteren Bezugshöhen von 66,4 m NHN und 66,0 m NHN zu ermitteln. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Die Lärmschutzwand muss mindestens eine Luftschalldämmung DLR nach DIN EN 1793-2, Tabelle A1, Gruppe B3 von 23 dB +/- 24 dB besitzen. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit hochabsorbierenden Oberflächen mit einem Schallabsorptionsgrad DLα nach DIN EN 1793-1, Tabelle 1, Gruppe A3 von mindestens 6 dB auszuführen.

Es ist zu gewährleisten, dass die Wandkonstruktionen der Anforderungen der ZTV-Lärm 96 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Lärmschutzwänden an Straßen, Stand September 2001) betreffend der Konstruktionsgrundsätze, Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit und Beständigkeit in der jeweils neuesten Fassung entsprechen und schalltechnisch dicht ausgeführt werden.

Im westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA₄ bis zu einer Tiefe von 35 m - gemessen parallel zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße - darf eine Wohnnutzung erst nach Errichtung der Lärmschutzwand aufgenommen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Gebäuden im WA₁, WA₂, WA₄ und MI Einraumwohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fenster ausschließlich der Kölner Straße zugewandt sind, unterzugt.

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

Die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz der maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $(R'_{w,ges})$ in dB	L_a < 55	L_a > 55	L_a > 55

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schalltechnisch bedeutsamer Räume Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können gestattet werden, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass auf eine andere geeignete Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

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

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

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

8. Abwasserbeseitigung

Die in der Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abkürzl Niederschlagswasser" zu errichtende Anlage zur Versickerung und anschließenden Einleitung des Niederschlagswassers in den Wirtzbach (Mulde und Graben) ist in Erdbauweise zu errichten. Das Grabenprofil einschließlich der Böschungen ist mit Saatgut aus dem gewachsenen Ursprungsgebiet (§ 40 BNatSchG), ausg. Regiewaatgut, anzusäen. Es ist eine extensive Pflege mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr vorzusehen. Die Anlage darf nicht gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Anlage ist als flache Mulden mit angrenzenden flacheren Böschungsbereichen anzulegen. Die Ausführung der Mulden ist auf eine längere Wasserhaltung während Trockenphasen auszurichten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zur Bodenverbesserung

Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist eine Obstbaumreihe anzupflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind ausschließlich zum Bestand 7 weitere Obstgattäle als verpflanzte Obstbaum-Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Es sind regional-typische Sorten zu verwenden (Hinweise gibt die Obstsortberatung der Stadt Mülheim an der Ruhr oder die Obstbaumanpflanzung für Streuobst des Koordinierungsausschusses Obstwiesenschutz NRW). Die Pflanzlöcher sind mindestens zwei Wiederbau zu schützen und fachgerecht durch Bindung und Verankerung zu sichern.

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

9.2 Anlage von Extensivgrünland (M2)
Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Hierzu sind vorhandene Strukturen der ehemaligen gartenbaulichen Nutzung wie Pflanzbeete, Hage-heckengruppen, nicht zum Erhalt festgesetzte Baumschulgehölze und Kompostmieten zu entfernen. Durch Mahdmaß mit Abfuhr des Mahdgutes ist eine Aushagerung der Grünlandfläche zu einer Fettwiesenbrache zu initiieren. In einer 3-schürigen Ausmagerungsphase ist der Nährstoffgehalt des Bodens durch mindestens 3-malige jährliche Mahd und Abstragen des Mahdgutes zu reduzieren.

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

9.3 Anlage eines Waldmantels (M3)
Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist ein 15 m breiter Waldmantel mit laborsaumtypischen Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in Gruppen zu 3-5 Stück je Art, ausgenommen Hasel, in Reihen mit 1,5 m Abstand und innerhalb der Pflanzreihen mit 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Es ist Pflanzenmaterial aus dem gewachsenen Ursprungsgebiet, hier Vorkommensgebiet 4 (§ 40 BNatSchG) bzw. bei Forstpflanzen aus dem für die jeweilige Baumart relevanten forstlichen Herkunftsgebiet (FoVG, FoVkgV) zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 3 Jahren nach Anpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Baum- und Straucharten der folgenden Arten sind innerhalb des Pflanzverfahrens gemischt, in Gruppen zu je 3-5 Stück je Art, anzuordnen:

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

9.4 Anlage einer Strauchpflanzung (M4)
Innerhalb der mit M4 bezeichneten Fläche ist ein Gebüsch mit laborsaumtypischen Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind innerhalb der Pflanzreihen mit 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Es ist Pflanzenmaterial aus dem gewachsenen Ursprungsgebiet, hier Vorkommensgebiet 4 (§ 40 BNatSchG), bzw. bei Forstpflanzen aus dem für die jeweilige Baumart relevanten forstlichen Herkunftsgebiet (FoVG, FoVkgV) zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 3 Jahren nach Anpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Straucharten der folgenden Arten sind innerhalb des Pflanzverfahrens gemischt, in Gruppen zu je 3-5 Stück je Art, anzuordnen:

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

9.5 Einfriedung
Die Maßnahmenflächen M1, M2 und M4 sowie die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser" sind zu den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₄ und WA₅ sowie der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft mit einem Stahlgitterzaun mit einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden.

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

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

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

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

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für den Erhalt der festgesetzten Bäume sind die Vorgaben, einschließlich ihrer Anlage und Wartung, der Baumpflanzungen gem. der ZTV Baumpflege und der DIN 18916 für Bäumen, Pflanzenbeiten und Vegetationsflächen bei Baumpflanzungen und der DIN 18920 für Bäumen, Pflanzenbeiten und Vegetationsflächen bei Vegetationsbeständen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überlaugungen und Verdichtungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schutzmaßnahmen entsprechend der RAS-LP 4 vorzusehen.

11. Maßnahmen zum Artenschutz

11.1 FBB- und Rodungsmaßnahmen — § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist eine Obstbaumreihe anzupflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind ergänzend zum Bestand 7 weitere Obstgattäle als verpflanzte Obstbaum-Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Es sind regional-typische Sorten zu verwenden (Hinweise gibt die Obstsortberatung der Stadt Mülheim an der Ruhr oder die Obstbaumanpflanzung für Streuobst des Koordinierungsausschusses Obstwiesenschutz NRW). Die Pflanzlöcher sind mindestens zwei Wiederbau zu schützen und fachgerecht durch Bindung und Verankerung zu sichern.

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

9.2 Anlage von Extensivgrünland (M2)
Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Hierzu sind vorhandene Strukturen der ehemaligen gartenbaulichen Nutzung wie Pflanzbeete, Hage-heckengruppen, nicht zum Erhalt festgesetzte Baumschulgehölze und Kompostmieten zu entfernen. Durch Mahdmaß mit Abfuhr des Mahdgutes ist eine Aushagerung der Grünlandfläche zu einer Fettwiesenbrache zu initiieren. In einer 3-schürigen Ausmagerungsphase ist der Nährstoffgehalt des Bodens durch mindestens 3-malige jährliche Mahd und Abstragen des Mahdgutes zu reduzieren.

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

9.3 Anlage eines Waldmantels (M3)
Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist ein 15 m breiter Waldmantel mit laborsaumtypischen Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in Gruppen zu je 3-5 Stück je Art, ausgenommen Hasel, in Reihen mit 1,5 m Abstand und innerhalb der Pflanzreihen mit 1,0 m x 1,5 m fachgerecht zu pflanzen. Es ist Pflanzenmaterial aus dem gewachsenen Ursprungsgebiet, hier Vorkommensgebiet 4 (§ 40 BNatSchG) bzw. bei Forstpflanzen aus dem für die jeweilige Baumart relevanten forstlichen Herkunftsgebiet (FoVG, FoVkgV) zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 3 Jahren nach Anpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Baum- und Straucharten der folgenden Arten sind innerhalb des Pflanzverfahrens gemischt, in Gruppen zu je 3-5 Stück je Art, anzuordnen:

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

9.4 Anlage einer Strauchpflanzung (M4)
Innerhalb der mit M4 bezeichneten Fläche ist ein Gebüsch mit laborsaumtypischen Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind innerhalb der Pflanzreihen mit 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Es ist Pflanzenmaterial aus dem gewachsenen Ursprungsgebiet, hier Vorkommensgebiet 4 (§ 40 BNatSchG), bzw. bei Forstpflanzen aus dem für die jeweilige Baumart relevanten forstlichen Herkunftsgebiet (FoVG, FoVkgV) zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 3 Jahren nach Anpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Straucharten der folgenden Arten sind innerhalb des Pflanzverfahrens gemischt, in Gruppen zu je 3-5 Stück je Art, anzuordnen:

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

9.5 Einfriedung
Die Maßnahmenflächen M1, M2 und M4 sowie die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser" sind zu den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₄ und WA₅ sowie der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft mit einem Stahlgitterzaun mit einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden.

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

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

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

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

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für den Erhalt der festgesetzten Bäume sind die Vorgaben, einschließlich ihrer Anlage und Wartung, der Baumpflanzungen gem. der ZTV Baumpflege und der DIN 18.919 für Bäumen, Pflanzenbeiten und Vegetationsflächen bei Baumpflanzungen und der DIN 18.920 für Bäumen, Pflanzenbeiten und Vegetationsflächen bei Vegetationsbeständen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überlaugungen und Verdichtungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schutzmaßnahmen entsprechend der RAS-LP 4 vorzusehen.

**11. Maßn