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.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Hantenweg - I 27"

Gemarkung: Selbeck Flur: 3 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (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 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 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

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

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) in der derzeit gültigen Fassung

Stand: 02.2021

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR 1-2 Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl

I als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

GH max = 80.5 m ü. NHN Gebäudehöhe, als Höchstmaß

FH max = 82.0 m ü. NHN Firsthöhe, als Höchstmaß

Verkehrsflächen

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt

Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung)

Grünflächen

private Grünflächen (Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen)

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

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Bäume

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (siehe Text)

mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel dB(A)

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

II Geschosszahl vorhandener Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Messungslinie

40.4 Höhenpunkt m über NHN

vorhandene Bäume

empfohlener Standort eines Baumes

P empfohlene öffentliche Parkflächen

empfohlene Aufteilung der Nutzung

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturenkatalog NRW (Pflichtenheft NRW Version 1.3.1)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem 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 06.03.2021

Der Oberbürgermeister
Amt für Digitalisierung, Geodaten und IT
I.A.

Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 07.09.2021

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
I.A.

Amtsleiter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **21.09.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 01.02.2022 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 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 27.06.2022

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
I.A.

Schulte Tockhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 19.09.2022

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 22.09.2022 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 11.10.2022

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
I.A.

Schulte Tockhaus

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 3 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max) für Flachdächer bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max) für geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

2.2 Als maximale zulässige Höhe gilt bei
- Flachdächern (< 5° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH (GH max)
- geneigten Dächern (≥ 5° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe FH (FH max)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max) bzw. der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH max) durch erforderliche Technikaufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 4 und 14 Abs. 3 BauNVO

2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, 3 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen innerhalb des Reinen Wohngebiets WR 1 dürfen durch an Gebäude angrenzende Loggien, Terrassen inkl. Überdachungen und eingeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen innerhalb des Reinen Wohngebiets WR2 dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen ohne Überdachungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden.

Die vorderen Baugrenzen (den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt) dürfen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände und Vorbauten (S.Kv. § 6 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauO NRW) bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO

4.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude i. S. v. § 2 Abs. 2 BauO NRW handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgarten (= Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen Gebäudefront bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) mit Ausnahme von Mülleinhausungen und eingehausten Fahrradabstellplätzen unzulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude sind ansonsten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Waldabstand) sind bauliche Anlagen (z.B. Gartenhäuser) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Entwässerung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

6. Private Grünfläche Zweckbestimmung: „Gewässerrandstreifen"

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" ist von jeglicher gärtnerischen Nutzung auszunehmen und von baulichen Anlagen und Gebäuden (z.B. Gartenhäuser) freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Entwässerung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 38 WHG und § 31 LWG NRW

7. Flächen für Wald

Die als Wald festgesetzte Fläche ist unter Berücksichtigung der sonstigen Flächenanforderungen (Niederschlagswasserbeseitigung) nachhaltig als „Wald" im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetz NRW zu erhalten und zu entwickeln.

Innerhalb der festgesetzten Waldfläche sind bauliche Anlagen (auch der Waldnutzung dienende) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Entwässerung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

8.1 LE: Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 GFR: Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten.

8.3 Die Flächen des festgesetzten Waldes sowie die mit GFR und LR festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Waldunterhaltungspflichtigen zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde festgesetzt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a < 70	L_a > 70	L_a > 75

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Im gesamten Plangebiet ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel L_r > 45 dB(A) nachts bei zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer, sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Raum-Wohnungen), die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

9.2 Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z.B. durch Eigenabschirmung von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Baumpflanzungen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens zwei Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Drahtballen) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten handelt es sich um empfohlene Standorte. Für die Pflanzung sind Laubbäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) mindestens als „geeignet" eingestuft sind. Die Baumarten und Mindeststandards an Pflanzgrube, Bodensubstrat, Stammschutz und Baumverankerung sind vor Anpflanzung mit dem Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m² unfassenden, offenen Baumscheiben anzulegen, die mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standort mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen sind. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Bäume sind in den ersten 2 Jahren nach Anpflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden zu wässern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.2 Baumpflanzungen im Gewässerrandstreifen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen sind mindestens sechs Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen) gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind zulässig:
- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Alnus glutinosa* - Rot-Erle
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Populus tremula* – Zitterpappel
- *Prunus padus* - Gewöhnliche Traubenkirsche

10.3 Einfriedung Gewässerrandstreifen

Als Abgrenzung zu den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine geschlossene Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,00 m mit heimischen Sträuchern vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Eine Unterbrechung der Heckenanpflanzung durch bspw. eine Tor-Installation ist lediglich in den Bereichen des mit „LR + GFR" festgesetzten Geh- und Fahrrechts (GFR) zugunsten des jeweiligen Gewässerunterhaltungspflichtigen und des festgesetzten Leitungsrechts (LR) zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sowie im Bereich des Grundstücks des Waldunterhaltungspflichtigen zulässig.

10.4 Begrünung von Hauptgebäuden mit Flachdächern, Garagen und Carports

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind Flachdächer von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen von Garagen und Carports 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 Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Plangebiets zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge von Baustellgleisen sind diese Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelflächen unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebiets

Den Eingriffen im Bebauungsplangebiet wird eine Ökokontomaßnahme des Regionalverband Ruhr (RVR) vom Ökokonto Auberg, Gemarkung Saarn, Flur 45, Flurstück 475 als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine extensiv genutzte Schnittwiese.

Hinweis: Die Lage der externen Ausgleichsfläche ist der Übersichtskarte der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a bis 135c Abs. 2 BauGB

13. Maßnahmen zum Artenschutz

13.1 Bei einem Verlust der Habitatbäume der Stare - im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Wald - sind die Brutröhlen mindestens im Verhältnis 1:1 durch die Anbringung von Ersatzquartieren (z. B. Starenröhre 35 der Fa. Schwegler oder vergleichbare) im Bereich des Waldes zu kompensieren.

13.2 Bei einer Rodung von Hohlräumbäumen im Bereich des Gehölzstreifens an der nördlichen Plangebietsgrenze ist der Verlust von potentiellen Brutplätzen, durch die Anbringung von mindestens 3 Vogelkästen (z. B. Nisthöhle 1B oder 3B der Fa. Schwegler oder vergleichbare) zu kompensieren.

13.3 Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in der Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vogelartenschutzes im Zeitraum vom 01. Februar bis 30. September eines Jahres zu vermeiden.

13.4 LED-Beleuchtung

Innerhalb der reinen Wohngebiete WR1 und WR2 ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten zur Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel in Form von LEDs mit warmweißer (unter 3.300 Kelvin) bis neutralweißer Lichtfarbe (3.300 bis 5.000 Kelvin) oder Natriumdampflampen zu verwenden. Hierbei ist der geltende Stand der Technik zu berücksichtigen.

Blendwirkungen sind durch seitlich und nach oben nichtabstrahlende (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) Leuchtmittel zu vermeiden. Lichtimmissionen sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.

13.5 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind innerhalb der reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an gehäuseorientierte Gebäudefassaden und großflächigen Glasflächen, sind zu prüfen und z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

II. Landschaftliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Doppelhäuser

Die Dächer beulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) im WR 1 sind mit gleicher Dachneigung und Dachform sowie mit gleicher First- oder Gebäudehöhe auszuführen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1.2 Zulässige Dachformen

Garagen und Carports im WR 1 und WR 2 sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebenanordnerlegende Garagen sind in gleicher Höhe auszuführen.

1.3 Dachgauben, Dachaufbauten/-einschnitte

Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten im WR 1 und WR 2 darf einzeln oder zusammen 2/3 Länge der dazugehörigen Traufe nicht überschreiten. Die Dacheindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

1.4 Gärtnerische Gestaltung und Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze und Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden oder Rasen zu begrünen.

Die Vorgärten (siehe Ziffer 1 Nr. 4.2) sind mit Ausnahme von Hauszuwegungen und Garagen-/Carportzufahrten ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) sowie Stein-/ Kies/ Split- und Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

1.5 Einfriedung Gewässerrandstreifen

Alternativ oder begleitend zu der unter Ziffer 1 Nr. 10.3 festgesetzten Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern als Abgrenzung zu den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Errichtung eines durchgehenden Zauns mit einer Höhe von 1,0 m bis 1,2 m zulässig.

Eine Unterbrechung der Hecke-Zaun-/Zaunanlage durch bspw. eine Tor-Installation ist lediglich in den Bereichen des mit „LR + GFR" festgesetzten Geh- und Fahrrechts (GFR) zugunsten des jeweiligen Gewässerunterhaltungspflichtigen und des festgesetzten Leitungsrechts (LR) zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sowie im Bereich des Grundstücks des Waldunterhaltungspflichtigen zulässig.

2. Wasserrechtliche Festsetzungen

Das im WR 2 anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Gewässer, den Wirtzbach, einzuleiten. Die diffuse Einleitung von Niederschlagswasser in den Wirtzbach hat schadlos zu erfolgen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW

Der nutzungsfreie Gewässerrandstreifen ist als Schutz- und Unterhaltungsstreifen für den Bach mit mindestens 5 m Breite ab der Böschungsoberkante einzuhalten.

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 22 – 28 LuftVG

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Luftverkehrsrechtliche Genehmigung

Das Plangebiet liegt gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) innerhalb des Beschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im sog. Sektor 23. Bauvorhaben, die die nach LuftVG im diesem Bereich festgesetzte Höhe von 136 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Krane usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 136 m über NHN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftverkehrsbehörde einzuholen.

IV. Hinweise

1. Gebäudehöhenbeschränkung durch Flugärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geschwaderbesatzungen durch Flugärm entlang der An- und Aufflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens sind nicht auszuschließen.

2. Oberflächengewässer Wirtzbach

Für die Gewässerunterhaltung (z.B. Einleitung von Niederschlägen) sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr gem. §§ 8, 9 WHG zu stellen.

3. Wald

Die Vorgaben des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG) sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren und der Nutzung von Grundstücken zu beachten.

4. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Erlaubnis über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV entsprechend der DIN 18920 fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abnehmen zu lassen.

§ 39 BNatSchG

5. Artenschutz

Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen.

Zum Schutz von Offenlandarten ist die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken.

6. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Bergbau

Nach Brienntnissen der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Constantin der Große" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sylvester". Im um das Plangebiet herum befinden sich mehrere Schurfe.

Gemäß des Gutachtens von arcoon Ingenieurgesellschaft mbG, Abschlussgutachten vom 02.08.2019, wurden keine Hinweise auf verzeichnete bzw. vermutete ehemalige tagesnahe Bergbautätigkeiten oder vermutete Raseneisensteingestätten festgestellt, sodass keine Anpassungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind.

§§ 15 und 16 DSchG

8. Meldepflicht von Bodenfunden

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 bei jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hinzuweisen. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Grundwasser

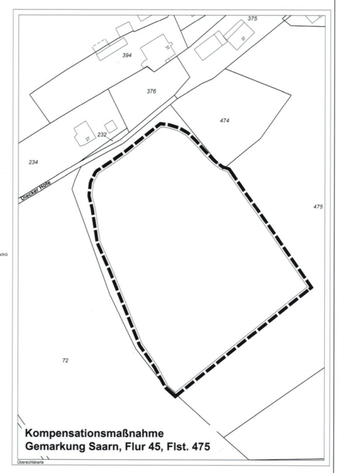
Die Untere Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bei Bauten, die in das Grundwasser hinabreichen, im Rahmen des Bauantrages gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beteiligen.

10. Entwässerung

Die Entwässerung der privaten Flächen erfolgt über zwei Leitungsstränge. Hierfür ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Querung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) durch die private Regenwasserleitung vorzusehen.

11. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Digitalisierung, Geodaten und IT, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.



Kompensationsmaßnahme
Gemarkung Saarn, Flur 45, Flst. 475