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
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planzeichnung (Blatt 1)

"Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)"

Gemarkung: Selbeck Flur: 1 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **2** Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 883, 975)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481)

Stand: 02.2010

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

Mülheim an der Ruhr, den 30.01.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
i.A.
Amtsleiter

Die Oberbürgermeisterin
i.V.
Beigeordnete

Landschaftsarchitekt

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 07.02.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnungsförderung
(Lincke)
Vermessungsdirektor

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 05.04.2011 die Auslegung des Entwurfes dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 27.07.2011

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführerin

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 die vorhabenbezogenen Bebauungsplanpläne einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 09.03.2012

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführerin

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag des:

Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V.
Am Golfplatz 1
45481 Mülheim an der Ruhr

-Präsident-

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben in der Zeit vom 03.05.2011 bis einschließlich 02.06.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Nach Beendigung der Auslegung wurde der Entwurf geringfügig geändert. Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß §4a Abs.3 Satz 4 BauGB wurde vom 14.10.2011 bis 02.11.2011 einschließlich durchgeführt.

Mülheim an der Ruhr, den 02.02.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 05.11.12 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 16.11.12 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 19.11.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Grünflächen

private Grünfläche

Zweckbestimmung Golfanlage

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

M 1-5 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

BM 1-5 — Bepflanzungsmaßnahmen

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Hecken (siehe Text)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Signaturen

Messungslinie

vorhandene Bäume

vorhandene Flurstücksgrenzen

Höhenpunkt m über NHN

Leitung (unterirdisch)

Laubwald

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

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

GFR (Geh- und Fahrrecht): Wirtschaftsweg zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Hauses Weidmannsheil 11
- Geh- und nicht motorisiertes Fahrrecht (Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge

Die nicht versiegelte Wegebefestigung des heutigen Wirtschaftswegs ist beizubehalten, dies schließt den zu ergänzenden Wegeabschnitt ein. Der nicht mehr benötigte Wegeabschnitt ist rückzubauen und das dabei anfallende Befestigungsmaterial weiterzuverwenden oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzung als Reitweg ist weiter zu gewährleisten.

LR (Leitungsrecht): Wedauer Straße
Leitungsrecht zu Gunsten der entsprechenden Versorgungsträger

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1 – 2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 1 a BauGB)

Maßnahmenfläche 1 (M1)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist ein Biotopkomplex bestehend aus:
- Feldgehölz aus heimischen Baumarten (Pflanzung von 1991 – Pflege und Erhaltung)
- Feldgehölz unter Verwendung heimischer Laubholzarten (Neuanlage, Gehölzarten siehe Auswahlliste A und B)
- Hochstaudenfluren und Säume (Entwicklung aus Spontanvegetation)

gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erhalten, in Teilflächen neu anzulegen und zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmenfläche 2 (M2)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit der Bezeichnung M2 ist ein Biotopkomplex bestehend aus:
- Feldgehölz aus heimischen Baumarten (Pflanzung von 1991 – Pflege und Erhaltung)
- Baumgruppe
- Hochstaudenflur
- Röhrichtflächen
- Extensivzone am Haubach (extensive Ufernutzung mit 1 Pflegeschnitt/Jahr))

gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erhalten und zu pflegen.

Die oben aufgeführten Maßnahmenflächen sind entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Schwerpunkte zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Für alle Maßnahmenflächen zur Biotopentwicklung gilt:
Die Pflege der Biotope hat entsprechend des Pflegeplans (im landschaftspflegerischen Begleitplan, Kap. 7.1, Tabelle 17 Biotoppflegemaßnahmen) zu erfolgen. Folgend sind die

wichtigsten Aussagen zur Pflege in die Festsetzung aufgenommen. Auf allen Biotopflächen ist auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.
Die Lage und Flächenverteilung der Biotope ist in Abhängigkeit von den natürlichen Gegebenheiten bei der Bauausführung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde genauer zu bestimmen.
Bei Bedarf sind nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Korrekturen unerwünschter Entwicklungen durchzuführen: Ausmähen von Massenwuchs an Stickstoffzeigern (Brennnessel, Ackerkratzdistel) oder Neophyten (Japankniterich, Drüsiges Springkraut etc.)

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(BM 1 – 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bepflanzungsmaßnahmen BM 1-5

BM1 - Einzelbäume und Baumgruppen, Streuobstbestände
Entsprechend der Randarstellung zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind Baumpflanzungen folgender Kategorien vorzunehmen:
Laubbäume, Zuordnung Auswahlliste A der Pflanzenliste.
Im gesamten Plangebiet sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen
Wild/Streuobstbäume, Zuordnung Auswahlliste C der Pflanzenliste. Es sind mindestens 130 Wild-/Streuobstbäume aus regionaltypischen, widerstandsfähigen Kultursorten oder heimischen Wildobstbäumen anzupflanzen. Zum größten Teil befinden sich diese in extensiven Rasenflächen und nur einige befinden sich mit dem vorgeschlagenen Standort innerhalb der Golfspielbahnen. Bei diesen wird insbesondere auf Wildobstarten Wert gelegt, da somit die Pflege der intensiven Rasenflächen nicht durch herab fallendes Obst erschwert wird.

BM2 - Baumreihe
Zwischen der Bahn 4/Teichrand und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg ist wegebegleitend eine Baumreihe mit mindestens 7 Bäumen 1. Ordnung der Auswahlliste A zu pflanzen. Diese steht in einem Staudensaum, der die ökologische Qualität erhöht.

BM3 - Gebüschhecke
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung BM3 (ca. 500 m2) ist eine freiwachsende Gebüschhecke aus strauchartigen Gehölzen der Auswahlliste B mit einer Entwicklungsbreite von ca. 5 m entlang des Nachbargrundstückes (Flurstück 140) zu pflanzen.
Je 50 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 10 Gehölze zu pflanzen.

BM4 - Waldmantel-Gebüschsaum
Innerhalb der insgesamt 2 Teilflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung BM4 ist je ein Waldmantel anzulegen (Gehölzarten siehe Auswahlliste B).
Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mit mindestens 20 strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen.
Die Pflanzung ist gestuft aufzubauen: Unter dem Kronentraut der Bäume die Stechpalme/Hülse, am Waldrand darauf folgend Großsträucher wie z.B. Hasel und Weißdorn, im Randbereich Sträucher mittlerer und kleinerer Wuchsgrößen wie z.B. Gemeiner Schneeball und Hundsrose.

BM 5 Landschaftstypische geschnittene Hecke aus Weißdorn
Wie an allen Hofstellen und zu schützenden Bereichen der bestehenden Golfanlage werden an der Wedauer Straße begleitend Weißdornhecken gepflanzt, deren Höhe zum Erhalt des Landschaftserlebnisses auf 125 bis 150 cm Höhe begrenzt wird. Insbesondere
an wegenahen Grüns verhindern diese zudem, dass Golfbälle auf öffentliche Flächen springen oder rollen.

Für alle Erhaltungs- und Pflanzgebote gilt:
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust (Abgang, Fällung etc.) zu ersetzen. Bei Verlust sind vergleichbare Gehölze/Pflanzen gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes nachzupflanzen.
Die Gehölzartenverwendung orientiert sich an der vorgegebenen Pflanzenliste mit bodenständigen Laubgehölzen

Pflanzenverwendung:	Baumgruppen, Baumreihen
Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, STU mind. 16 - 18 cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, STU mind. 14 - 16 cm
Obstbäume:	Hochstamm, STU mind. 10 - 12 cm

Waldmantel, Gebüschhecken
Sträucher: verpflanzte Sträucher 3-5 Tr. o.B. 60-100 cm

Feldgehölz
Sträucher: verpflanzte Sträucher 3-5 Tr. o.B. 60-100 cm
Heister: 2 x verpflanzt, m. Ballen 150 –175 cm

Auswahlliste A: Bäume der Baumgruppen, Baumreihen, Feldgehölze

Bäume 1. Ordnung	
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Bäume 2. Ordnung	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Süßkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris

Auswahlliste B: Sträucher (Gebüschhecken, Waldmantel, Feldgehölze)

Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Stechpalme, Hülse	Ilex aquifolium
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Auswahlliste C: Baumwiesen/Extensivrasen mit Streuobstcharakter

Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia

Kultursobtsorten, Hochstamm (Arten und Sorten siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Zeitpunkt und Durchführung der Pflanzungen (BM 1 - 5)
Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Golfanlage folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Ergänzende Neupflanzung Feldgehölz
Zur Ergänzung des zu erhaltenden Feldgehölzes ist ein landschaftstypisches Feldgehölz nachzupflanzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist gestuft aufzubauen:
Verwendung von Gehölzen der Auswahlliste A (Kernbereich) und der Auswahlliste C (Randzone)
Pflanzung im Verband 3 x 3 m

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan mit einer Pflanzbindung festgesetzten 8 Bäume und das mit einer Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Feldgehölz (Pflanzung 1991) sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen. Zuordnung A und C der Pflanzenliste

5. Gestalterische Festsetzungen nach §86 BauO NRW

Eine Einfriedung der Golfplatz-Anlage mit einer umfassenden Zaunanlage ist nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist ein temporärer Schutz von Anpflanzungen zu Wegen und Straßen mit landschaftstypischen „Wiederzäunen", bestehend aus berindeten, gespaltenen Eichenpfählen mit einfachen Spanndrähten.
Die Pflanzung der unter BM5 festgesetzten, landschaftstypischen Weißdornhecke als Schutzhecke entlang der Wedauer Straße darf mit einer festgesetzten Höhe von 1,25 – 1,50 m den Einblick in die Landschaft nicht verwehren.

I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUFGRUND ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

1. Landschaftsschutzgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des VBB umfasst im Norden und Nordwesten Teile des Landschaftsschutzgebietes 2.2.2.15 und im Süden und Südosten Teile des Landschaftsschutzgebietes 2.2.2.18

II. HINWEISE

1. Bodendenkmäler (§§ 15 und 16 DSchG NRW)
   Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

   Bei der Vergabe von Bodenarbeiten sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst
   Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Verdachtsfläche (Laufgraben) im Vorhabengebiet untersucht. Es wurden keine Kampfmittel geborgen. Mit den Bauarbeiten kann aus der Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boder vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung (Az: 22.5-3-5.117000-1/17 vom 17.03.2011) nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Grenzabstände für Pflanzen (§ 41 m § 42 NachbG NW)
   Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

4. Artenschutz
   Zum Schutz der potentiell vorkommenden Arten sind bei Baubeginn folgende Vorkehrungen zu treffen:
   Zur Vermeidung der baubedingten Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Ende Februar bis August) zu erfolgen. Das bedeutet jedoch zugleich, dass mit Baumaßnahmen im Anschluss begonnen werden kann und sich diese über die Brutzeit erstrecken können. Die Vögel haben dann die Möglichkeit, auf andere Bereiche auszuweichen, bevor sie mit dem Brutgeschäft beginnen. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass sich keine Arten innerhalb des Eingriffsbereiches während der Baumaßnahmen ansiedeln und ausreichend geeignete Bereiche zum Ausweichen vorhanden sind.

5. Baumschutz
   Bei Baumaßnahmen im Umfeld stehender Bäume nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt: 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (VGSV-Nr. 293/4)". Ausgabe 1999 (Fundstelle VGSV-Verlag), entsprechend der DIN 18920„Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" von August 2002 (Fundstelle Beuth-Verlag; fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

   Die Inanspruchnahme des Feldgehölzstreifens für die Bahnen 2 und 4 und die Wegeverschwenkung ist auf das funktionell erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Rodungsfläche wird nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde in der Örtlichkeit genau festgelegt. Vergleichbares gilt für das Umfeld der geplanten Bahn 9 mit Schilf- und Gehölzbeständen. Als begleitende Maßnahme ist vor Baubeginn eine Geländebesprechung der ausführenden Firma durch den Golf und Landschaftsarchitekten unter dem Aspekt Biotoperhaltung vorzusehen.

6. Löschwasserversorgung
   Der in der privaten Grünfläche geplante Teich steht als Löschwasserreservoir zur Verfügung und ist über den Weg zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße erschlossen.