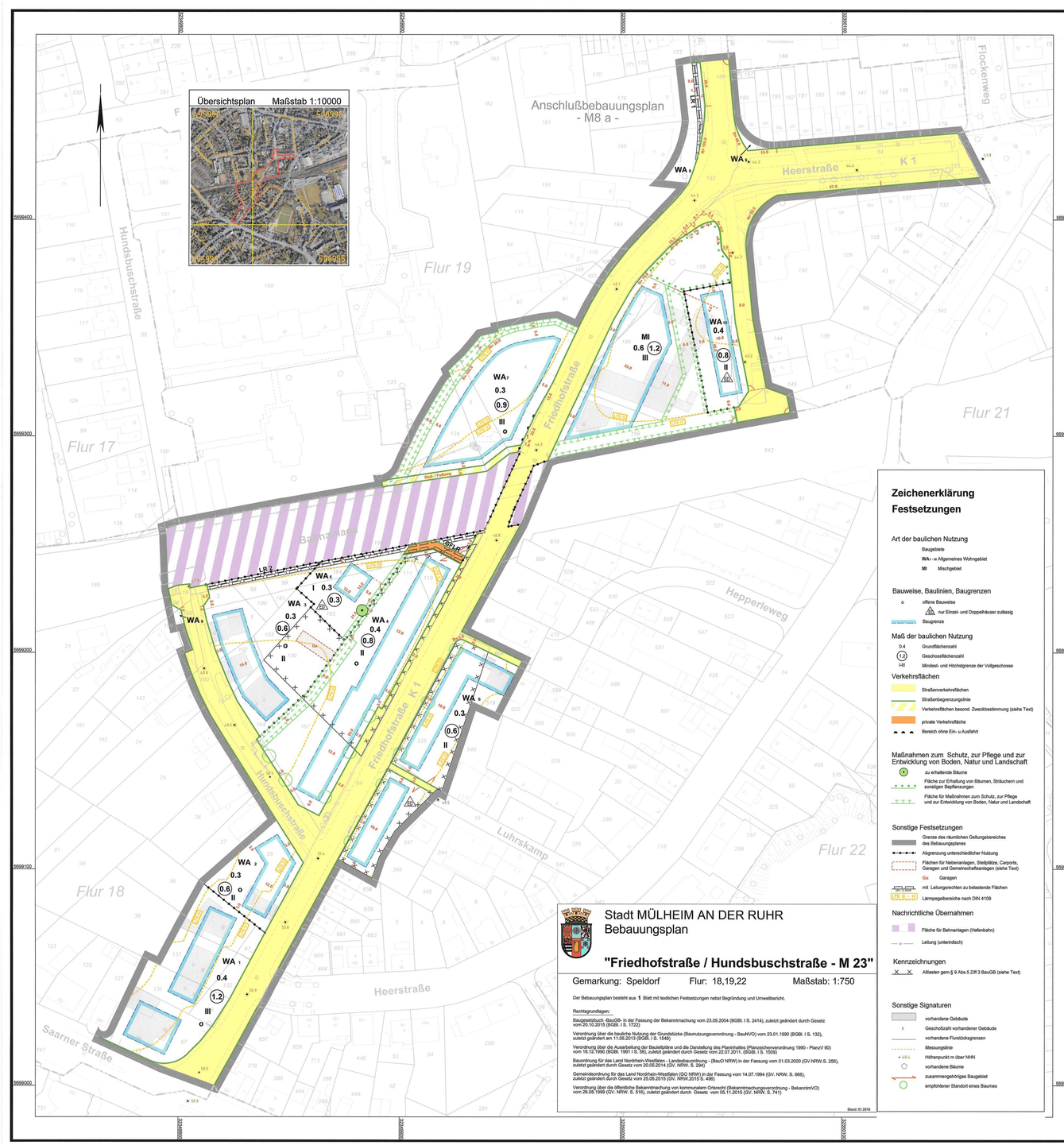
Rechtlicher Hinweis:

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.



Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WA= allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl
- (1.2) Geschossflächenzahl
- I-III Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)
- private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt

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

- zu erhaltende Bäume
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
- Ga Garagen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Nachrichtliche Übernahmen

- Fläche für Bahnanlagen (Hafenbahn)
- Leitung (unterirdisch)

Kennzeichnungen

- Altlasten gem.§ 9 Abs.5 Ziff.3 BauGB (siehe Text)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- II Geschoßzahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Messungslinie
- • 48.6 Höhenpunkt m über NHN
- vorhandene Bäume
- zusammengehöriges Baugebiet
- empfohlener Standort eines Baumes

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Friedhofstraße / Hundsbuschstraße - M 23"

Gemarkung: Speldorf Flur: 18,19,22 Maßstab: 1:750

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011. (BGBl. I S. 1509)

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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW.2015 S. 496)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Stand: 01.2016

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.

Stand der Planunterlagen:

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 **22.02.2016**

Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung
I.A.

Leitender Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den **25.2.2016**

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

Amtsleiter

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **18.06.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **06.05.2014** den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom **19.06.2014** bis einschließlich **18.07.2014** öffentlich ausgelegen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **11.11.2014** den Entwurf des Bebauungsplanes und seine erneute Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom **08.12.2014** bis einschließlich **23.01.2015** erneut öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom **23.02.2016** bis einschließlich **24.03.2016** erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den **05.04.2016**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **07.07.2016** diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit geltigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den **03.08.2016**

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind der Bekanntmachungsanordnung vom **05.08.16** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom **11.08.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den **15.08.2016**

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

1.2 In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3 In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Balkone, Erker und Wintergärten in den Baugebieten um bis zu 1,5 m überschritten werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze
In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1, WA_4, WA_5, WA_6 und WA_8 sowie im Mischgebiet MI sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus können Stellplätze und Carports auch innerhalb der seitlichen Grenzabstände errichtet werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA_2 sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In allen Baugebieten ist vor Garagen und Carports eine Tiefe von mind. 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

3.2 Tiefgarage
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA_1, WA_4, WA_5, WA_6 und WA_8 ist die Errichtung von Tiefgaragen ausgeschlossen. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA_7 und des MI ist die Errichtung von Tiefgaragen für den Bedarf des Gebietes nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnenbehältnissen unzulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten: — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 LR1 und LR2 (Versorgung):
Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

4.2 GFLR (private Verkehrsfläche):
Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An Gebäudeseiten, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau" von November 1989) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Aufenthalt vorsuchen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile sind gem. DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35/30$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Bürorräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.
- Lärmpegelbereich IV, Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):
  Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 40/35$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Bürorräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 die Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten oder zur Hofseite anzuordnen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur dauerhaften Schaffung gesunder Wohn – bzw. Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen:
Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

6. Gestaltung

6.1 Doppel- und Reihenhäuser — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als architektonische Einheit auszuführen. Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser) sind mit gleicher Dacheindung und Firstrichtung auszuführen.

6.2 Zulässige Dachformen:
Innerhalb der Wohngebiete $WA_1 - WA_{10}$ und innerhalb des MI sind für die Hauptbaukörper Satteln-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebenvainander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Die Dächer können begrünt werden.

6.3 Dachneigung:
Für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss ist eine maximale Dachneigung von 45°, für bauliche Anlagen mit zwei und drei Vollgeschossen ist eine maximale Dachneigung von 38° zulässig.

6.4 Dachaufbauten/-einschnitte:
Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

Die Dachform und –eindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

7. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz — § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a – 135c BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

7.1 Maßnahmen im Plangebiet:

1. Innerhalb des WA_4 und WA_5 sind im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Heckenpflanzungen auf einer Fläche von insgesamt 400 m² vorzunehmen.

   In Abhängigkeit von der unterschiedlichen Breite der festgesetzten Maßnahmenfläche (1,5 bis 5 m) ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer eine ein- bis dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Die Wuchshöhe muss mind. 3 m betragen.

   Folgende Gehölze sind zulässig:
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Weißdorn (Crataegus levigata)
   - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Hunds-Rose (Rosa canina)
   - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

   Die Maßnahme ist in der nächsten Pflanzperiode nach Bodenaustausch umzusetzen.

2. Innerhalb des WA_3 ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der vorhandene lückige heckenartige Gehölzbestand im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch zusätzliche Pflanzung von strauch- und baumförmigen Gehölzen auf einer Fläche von 525 m² als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe muss mindestens 3 m betragen.

   Folgende Gehölze sind zulässig:
   - Weißdorn (Crataegus laevigata, Cr. monogyna)
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
   - Schlehe (Prunus spinosa)
   - Heckenrose (Rosa canina)
   - Salweide (Salix caprea)

3. Nördlich der Bahnanlage zwischen Friedhofstraße und Heerstraße ist entlang der Bahnanlage und zwischen den Baugebieten MI und WA_8 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Heckenpflanzung auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.200 m² vorzunehmen.

   In Abhängigkeit von der unterschiedlichen Breite der festgesetzten Maßnahmenfläche (1,5 bis 5 m) ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer eine ein- bis dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Die Wuchshöhe muss mind. 3 m betragen.

   Folgende Gehölze sind zulässig:
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Weißdorn (Crataegus levigata)
   - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Hunds-Rose (Rosa canina)
   - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

   Die Maßnahme ist unmittelbar nach Baufeldräumung umzusetzen.

4. Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung im Einmündungsbereich Friedhofstraße/Heerstraße ist dauerhaft zu erhalten.

5. Entlang der Friedhofstraße sind insgesamt 10 mittelkronige Laubbäume (Hochstämme, 4 x v., StU. 20-25 cm), wahlweise Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern (z. B. Efeu (Hedera helix), Storchschnabel (Geranium spec.) zu begrünen oder mit Magerrasen anzusäen.

   Die Straßenbäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach Bodenaustausch zu pflanzen.

   Um zu gewährleisten, dass die erforderliche Maßnahme umgesetzt wird, sind entsprechende städtebauliche Verträge mit dem zukünftigen Investor zu schließen. Der dauerhafte Erhalt der Laubbäume ist den künftigen Rechtsnachfolgern zu übertragen.

7.2 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes:
Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete in den Eingriffsbereichen I – IV – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden der Ausgleichsfläche und Maßnahme (Umwandlung von Acker in extensives Grünland und Abgrabestreifen) auf den Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129 und Stadt Duisburg, Gemarkung Duisburg, Flur 30, Flurstück 1 – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – zugeordnet. Die zugeordnete Fläche beträgt 8.247 m².

Die Eigentümer der neuen Baugebiete im Eingriffsbereich I, II und IV beteiligen sich durch entsprechende Ersatzgeldzahlungen an o.g. Maßnahme. Das Ersatzgeld ist zwei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Anforderung des Amtes für Umweltschutz zu zahlen. Hierüber ist vor Satzungsbeschluss mit den betroffenen Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

7.3 Artenschutz:
Baufeldräumung
Rodungsmaßnahmen dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Ist ein Eingriff außerhalb dieses eng vorgegeben Zeitraums erforderlich, muss ein Vorkommen planungsrelevanter oder europäischer Vogelarten zuvor durch aktuelle vertiefende Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ausgeschlossen werden.

Fledermaus (Verbotstatbestand)
Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zwergfledermaus zu vermeiden, sind Nahrungshabitate und Leitstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu dienen insbesondere der unter 7.1 festgesetzten Maßnahmen, die gleichzeitig auch als Kompensationsmaßnahmen gewertet werden.

Vor Abbruch des Gebäudes Friedhofstraße 53 ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Überprüfung des Gebäudes auf aktuelle Fledermausvorkommen vorzunehmen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen (Anbringung von Ersatzquartieren, Auswahl eines geeigneten Zeitfensters zum Gebäudeabriss) festzulegen.

II. Kennzeichnung

Altlasten- und Bodenbelastungen — § 9 Abs. 5 BauGB § 17 LBodSchG

In den gekennzeichneten Bereichen wurden bei Bodenuntersuchungen Überschreitungen der Prüfwerte für Benz(a)pyren der BBodSchV sowie für den Wirkungspfad Boden – Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze festgestellt. Wohnen und der Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen ist daher unter diesen Umständen in den jeweils betroffenen Bereichen nicht uneingeschränkt gefahrlos möglich.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muss daher in den gekennzeichneten Bereichen ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Für die Teilflächen T 1.2 und T 2.2 müssen in den Gartenbereichen 60 cm unbelasteter Boden eingebracht werden. Für die Teilflächen T 1.3 und T 2.1 ist ein Bodenaustausch von 40 cm ausreichend.

Zusammenfassend ist durch den oben beschriebenen Austausch der belasteten Böden ein Zustand herzustellen, bei dem die Schadstoffgehalte in den oberen 60 cm in den geplanten Gärten die Prüfwerte der BBodSchG für Wohngärten unterschreiten.

Der neu eingebrachte Boden muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Alle Dokumentationen, Untersuchungen und sonstigen gutachterlichen Leistungen sind von einem geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG durchzuführen. Vor Aufnahme der Nutzung ist durch den Sachverständigen nachzuweisen, dass die Bodenkonzente 0 - 10, 10 – 35 und 35 – 60 cm die genannten Prüfwerte einhalten.

Aufgrund der Altlastensituation ist die Versickerung von Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten WA_4, WA_5 und WA_6 untersagt. Diese Wohngebiete sind von der Versickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz zu befreien.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlagen

Die Bahnanlagen werden als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Für die Bahnanlagen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung aller Art, Solaranlagen etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Verdunkelungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei den Bahnbetriebsflächen handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Betriebsanlagen der Eisenbahn, die Bestandsschutz gegenüber jedermann genießen. Der für sie geltende Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) lässt keine anderweitige Überplanung zu. Eine Freistellung der Teilflache auf dem Bahnübergang muss auch weiterhin als Fläche für Bahnanlagen gewidmet bleiben.
- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören z.B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.
- Um Gefahren für den Eisenbahnverkehr ausschließen zu können, ist der Eigentümer bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauantragen gesondert zu beteiligen.

IV. Hinweise

1. Gerauschbelastung durch Fluglärm
   Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, allerdings ist das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zur Anflugroute XAMOD 05 hinzuweisen. Bei Betriebsrichtung 05 (Osterflage) wird der Gegenanflug für die Einflugstrecke XAMOD 05 über das Stadtgebiet von Mülheim geführt. Diese Anflugroutenführung hat nur geringe Auswirkungen auf das Stadtgebiet.

2. Baumschutz
   Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.
   Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

3. Kampfmittelbeseitigung
   Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Hierbei handelt es sich um eine Militärstreichlinie des 2. Weltkrieges (Ladungsbereich). Aus Sicherheitsgründen sollten insbesondere bei Straßen- und Kanalbaumaßnahmen folgende Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beachtet werden:

   Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 40942 durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichtz der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2 m haben. Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rütteln und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (bis 8 m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2 m haben.

   Spülverfahren mit Spüllanze können einegmäßt verwendet werden.

   Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.).

   Ergibt sich aus dem Widerstand beim Bohr-/Spülvorgang oder aus anderen Sachverhalten der Verdacht, dass ein Kampfmittel vorhanden ist, so ist der Baugrundeingriff einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

4. Wasserschutzzone
   Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Styrum. Infolgedessen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Styrum vom 08.02.1995 einzuhalten.

   Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B sind

   - Abgrabungen, durch die das Grundwasser dauernd oder zeitweise freigelegt wird, verboten.
   - Abgrabungen, Grabungen über eine Tiefe von 3m hinaus und über eine Fläche von 10m² hinaus grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahme: Maßnahmen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Baugruben für Ein- und Zweifamilienhausbebauung).
   - Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Straßen, Wegen, Hofflächen und Parkplätzen für mehr als 10 Kfz in den Untergrund bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
   - Einbaumaßnahmen unter Verwendung von Recyclingbaustoffen bei baulichen Maßnahmen aller art grundsätzlich genehmigungspflichtig.

5. Niederschlagswasserbeseitigung
   Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer direkt einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

   Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserentsorgung genehmigungsfähig.

   Versickerungsanlagen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

   Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

   Aufgrund der bestehenden ungünstigen Bodenverhältnisse sind die Wohngebiete WA_4, WA_5 und WA_6 von der Verpflichtung zur Versickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz zu befreien.

   Informationen über aktuelle Förderprogramme zur alternativen Regenwasserentsorgungsanlagen können im Amt für Umweltschutz und bei der Unteren Wasserbehörde erfragt werden.

6. Vorbeugender Brandschutz
   Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Brauchtschlüsselhöhe festteilt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

   Die private Verkehrsfläche ist als Feuerwehrzufahrt gemäß § 5 BauO NRW und Abschnitt 5 VV zur BauO NRW auszuführen.

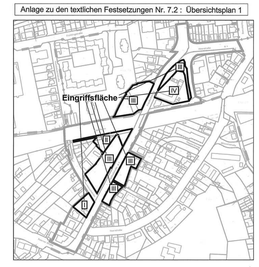
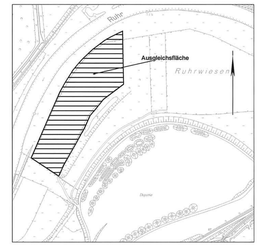
   Bei Dublung von Bepflanzung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ist ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

   Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

   Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestehen. — §§ 15 u. 16 OSchG NRW

7. Denkmalschutz/Heldepflicht 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 Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung 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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 : Übersichtsplan 1



Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 : Übersichtsplan 2