

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

"Großenbaumer Straße/Saarnberg - O 35a"

Gemarkung: Saarnberg Flur: 9, 10 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt mit textlichen Festsetzungen, 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 Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516) in der derzeit gültigen Fassung.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
WA-1: Allgemeines Wohngebiet
a: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
abw. Bauweise
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
0,4: Grundflächenzahl
0,6: Geschossflächenzahl
als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
höchstzulässige Oberkante Gebäudehöhe
OK GH max. 94,00 u. NHN
WA 3 II
0,4 (0,6)
a

Verkehrsflächen
E+A: Ein/Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen
private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
an gepflanzte Bäume
an zu erhaltende Bäume

Ver- und Entsorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen
Umformstation
Wertstoffsammlung

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Nebenanlagen, Carports, Carports und Gemeinschaftsgaragen (siehe Text)
Fläche für Garagen in unterer Ebene oder Stellplätze in oberer Ebene
TG / St: Tiefgarage / Stellplätze
Lärmschutzwand
Bereiche mit möglichem Außenlärmpegel
Ausweisung von zu öffnenden Fenstern gemäß textlicher Festsetzung 5.3

Kennzeichnungen
Atlasen gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB (siehe Text)

Sonstige Signaturen
vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
empfohlene Aufteilung der Nutzung
empfohlene öffentliche Stellplätze
vorhandener Baum
Höhenpunkt m über NHN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des öffentlichen Zustandes sowie die endgültige genehmigte Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.
Mülheim an der Ruhr, den 04.02.2020
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
Leitender Verwaltungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 14.12.2020
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
Arbeitsleiter
Der Oberbürgermeister
IV

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 20.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Planungsausschuss der Stadt hat am 14.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 11.05.2016 bis einschließlich 12.06.2016 öffentlich ausgestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 23.03.2016 erneut öffentlich ausgestellt.
Der Planungsausschuss der Stadt hat am 24.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine erneute Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.02.2019 bis einschließlich 23.03.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
Mülheim an der Ruhr, den 14.02.2020

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 07.07.2020
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
Schulte Tackhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 07.07.2020
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
Schulte Tackhaus

Im Auftrage des Rates der Stadt:
W. Schulte Tackhaus
Oberbürgermeister
Schulte Tackhaus
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den 07.07.2020
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA
Schulte Tackhaus

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signalkatalog NRW (Pflichtentwurf NRW Version 1.3.1)
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
Stand der Planunterlagen: Juli 2019

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. **Art der baulichen Nutzung**
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**
2.1: Die Einhaltung der privaten Grünfläche (Flurstück 579) zum Erhalt festgesetzte Baum (Spitzahorn) ist dauerhaft zu erhalten. Kronenpflege einschließlich Aufputzen des Baumes ist nur durch anerkannte Fachfirmen unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung der Stadt Mülheim und nach vorheriger Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim zulässig. Bei Maßnahmen im Wurzelbereich des Baumes sind die DIN 18 520, RAS-LPM und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO
2.2: Die rückwärtigen Baugebieten in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen durch Terrassen, Terrassen-überdachungen, Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 22 BauGB
3. **Bauweise**
Abweichende Bauweise
Die für das Allgemeine Wohngebiet WA, festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
Entlang der Großenbaumer Straße ist ausschließlich eine Bebauung mit einer Mindestlänge von 50 m zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 22 BauGB
4. **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgarage
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze oder die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Die Zufahrt ist nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
4.2: Nebenanlagen
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA2 im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugebieten) mit Ausnahme von Müllabnehmern und Fahrradständern unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO
5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
5.1: Aktive Schallschutzmaßnahmen
Entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des WA1 und WA2, ist zum Gebäude Großenbaumer Str. 67 (Tischlerei) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante zu errichten (s. Planzeichnung). Der untere Höhenbezugs punkt ist dabei die dem Gebäude Großenbaumer Straße 67 zugehörige befestigte Fläche entlang des geplanten Fuß- und Radweges sowie des Flurstücks 579.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO
5.2: Passive Schallschutzmaßnahmen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Stand: Januar 2018) einzuhalten.
Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büros und anderen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem Schallschutzwand (K_{sch}) von mindestens 30 dB auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein Schallschutzwand (K_{sch}) von mindestens 35 dB.
In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das Schallschutzwand (K_{sch}) des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauteile, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und des in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.
Zusätzlich sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können getroffen 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 einem Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tagesraum (e-24) unterliegen, aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der o.g. Beurteilungspegel im Tagesraum im Außenbereich nicht überschritten wird.
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
6.1: Innerhalb des Baugebietes sind insgesamt acht mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm inkl. Baumsticherung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m offener Baumstehende auszuweisen.
Davon sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 jeweils 2 Bäume entlang der Diederhofs Straße (WA1) bzw. innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA2) vorgesehen. Im Straßen-/Parkraumbereich der Diederhofs Straße sind insgesamt 3 Bäume anzupflanzen.
Für die o.g. Bereiche sind folgende Baumarten zulässig:
• Silberlinde (Tilia tomentosa 'Seabrook')
• Schlehe (Prunus spinosa)
• Feldahorn (Acer campestre)
Ein Baum ist innerhalb des Fußweges zwischen Saarnberg und Großenbaumer Straße im Bereich der Wegesaufweitung (zwischen WA1 und WA2) zu pflanzen. Als Baumarten sind hier zulässig:
• Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
• Spitzahorn (Acer platanoides)
• Vogelkirsche (Prunus avium)
Zusätzlich zu den Baumpflanzungen ist innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anpflanzung kleinerer Gehölze (Heckensträucher) vorzusehen. Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2 vorgegebene Sträucher, 120-150 cm hoch und in einem Pflanzband von 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen. Ein strenger Fortschritt ist unzulässig. Die Sträucher dürfen in mehrjährigem Turnus „Auf-Stock“ gesetzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen.
Als Heckensträucher sind zulässig:
• Heide (Calluna vulgaris)
• Schlehe (Prunus spinosa)
• Weibdorn (Crataegus beryllata)
• Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
• Hanfbuche (Corylus avellana)
• Korneibische (Cornus mas)
• Feldahorn (Acer campestre)
6.2: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3, 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 Mindesthöhe der Drain-, Filter- und Vegetationsstageschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

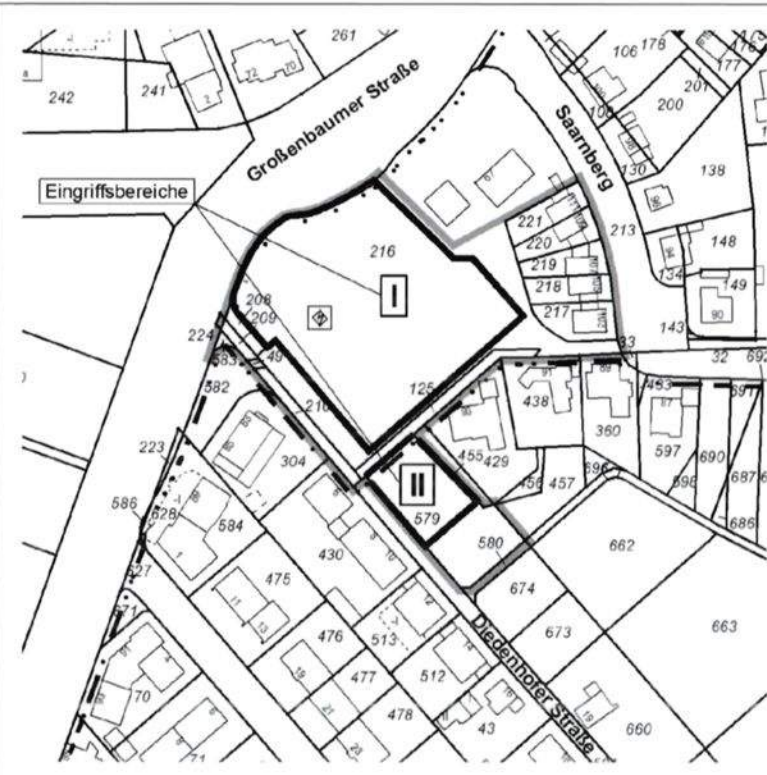
Liegt die Oberkante der Tiefgarage im WA1, über der Geländeoberkante, sind die Dachflächen der Tiefgaragen, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Zufahrten genutzt werden, gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen mit mindestens 30 cm Bodenbedeckung herzustellen, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Liegt die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberkante, ist der darüberliegende Erdreich ebenfalls mit mindestens 30 cm Bodenbedeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO
7. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Einhaltung der privaten Grünfläche (Flurstück 579) zum Erhalt festgesetzte Baum (Spitzahorn) ist dauerhaft zu erhalten. Kronenpflege einschließlich Aufputzen des Baumes ist nur durch anerkannte Fachfirmen unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung der Stadt Mülheim und nach vorheriger Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim zulässig. Bei Maßnahmen im Wurzelbereich des Baumes sind die DIN 18 520, RAS-LPM und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
8. **Ausgleich und Ersatz außerhalb des Baugebietes**
Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete in den Eingriffsbereichen I und II - siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichten 1 - werden der Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Saarnberg, Flur 51, Flurstück 926 - siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichten 2 - und den dort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Ökotoke) zugeordnet. Die zugeordnete Fläche beträgt 5.892 m².
§ 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1a und § 135a und 135c Abs. 3 BauGB
9. **Maßnahmen zum Artenschutz**
9.1: Fall- und Rodungsmaßnahmen
Fall- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis vor dem 01.03. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) durchgeführt werden.
Vor der Fällung von Gehölzen sind zunächst alle Baumhöhlen oder Baumspalten an Gehölzen durch qualifiziertes Fachpersonal endoskopisch auf einen Tierbesatz zu kontrollieren. Vor der Fällung von Bäumen mit Eichhörnchenbäumen sind die Kloben außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht, somit im Zeitraum Anfang Januar bis Mitte März, die Hohlraum-Verwertung durch qualifiziertes Fachpersonal und in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim behutsam abzunehmen und umzulagern.
Ist das Fällen bzw. Roden in dem Zeitraum vom 01.10. bis vor dem 01.03. aus zwingenden Gründen nicht möglich, sind potenziell als Brutplätze geeignete Bäume und Gebüsch sowie Nester vor Durchführung der Maßnahme durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss das Fällen bzw. Roden potenziell vorkommende Amphibien und Reptilien durchzuführen. Dazu sind insgesamt 10 Schatelfallen auf der Fläche auszubringen und über eine Phase von mindestens 2 Wochen alle 3 Tage zu kontrollieren.
Werden Amphibien bzw. Reptilien festgestellt, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich ein Amphibienschutzraum aufzustellen. Alle innerhalb des Zaunes befindlichen Amphibien und Reptilien sind abzuahmen und an eine geeignete Stelle im Umfeld zu verbringen.
Maßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche (Flurstück 579)
Auf der privaten Grünfläche (Flurstück 579) ist eine extensive 2-3 schurige Wiese (max. 3 Mahdgänge pro Jahr) zu entwickeln.
Die Installation von Lichtquellen auf der Fläche oder explizit auf die Fläche gerichtetes Licht sowie bauliche Anlagen einschließlich der Anlage von befestigten Wegen oder Plätzen sind nicht zulässig.
Eine Einfriedung der privaten Grünfläche ist nur in Form eines landschaftsgerechten Zauns mit Spitzplanken und Weide-/Kriechgitter, als Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m oder durch die Entwicklung einer maximal 1,4 m hohen Heckenstruktur mit heimischen und standort-gerechten Gehölzen zulässig. Zaun- und Heckenstruktur können miteinander kombiniert werden; heimische, standort-gerechte Heckengehölze sind:
• Weibdorn (Crataegus beryllata)
• Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
• Hanfbuche (Corylus avellana)
• Buche (Fagus sylvatica)
• Feldahorn (Acer campestre)
9.4: Straßenbeleuchtung
Für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen ist eine fiedermus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
Zulässig sind ausschließlich LED-Leuchtmitter mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, einer Lichtleistung bis max. 4000 Lumen und einer Beleuchtungsstärke bis max. 3 Lux. Nach oben gerichtetes Licht ist unzulässig. Streulicht ist durch Abschirmung zu mindern.

II. Landesrechtliche Festsetzungen
1. **Gestalterische Festsetzungen**
1.1: Doppelhäuser
Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung sowie gleicher First- und Traufhöhe auszuführen.
1.2: Zulässige Dachformen
Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Höhe auszuführen.
1.5: Dachaufbau/-einschnitte
Die Breite von Dachbauten, Dachaufbauten und Dachansätzen darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.
Die Dachneigung muss über der des Hauptgebäudes entsprechen.
1.6: Vorgärten
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3, sind die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugebieten) mit Ausnahme der Hauszugehörigen und Garagenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.
1.7: Einfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Dies sind:
• Liguster (Ligustrum vulgare)
• Weibdorn (Crataegus beryllata)
• Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
• Hanfbuche (Corylus avellana)
• Buche (Fagus sylvatica)
• Feldahorn (Acer campestre)
Zaune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
Zur Einfriedung der privaten Grünfläche (Flurstück 579) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gesonderte Festsetzungen zu berücksichtigen (vgl. I. Planungsrechtliche Festsetzungen, textliche Festsetzung 9.3).
§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW
2. **Wasserrechtliche Festsetzungen**
Niederschlagswasserentsorgung
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugebietes (z.B. mittels Rigolenystem) zu versickern.
Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Eine Versickerung durch Aufschüttungen oder belastete Böden ist nicht zulässig.
Die Verwendung von unversickerbaren Materialmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.
§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
III. **Kennzeichnungen**
Atlasen- und Bodenbelastungen
In den gekennzeichneten Bereichen wurden für den Wirkungsgefüge Boden - Nutzungsfläche bei Bodenuntersuchungen Überschreitungen der Prüfwerte für Bestandsarten der Biotisch festgestellt. Sowohl der Anteil und Verteilung von Nutzpflanzen sowie die Niederschlagswasserentsorgung ist daher unter diesen Umständen in den betroffenen Bereichen nicht uneingeschränkt gefahrlos möglich.
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muss in den gekennzeichneten Bereichen ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Im Bereich des WA1 ist ein Bodenaustausch der obersten 10 cm erforderlich, im Bereich des WA2 ein Bodenaustausch der obersten 60 cm.
Durch den oben beschriebenen Austausch der belasteten Böden ist ein Zustand herzustellen, bei dem die Schadstoffgehalte in den oberen 60 cm in den geplanten Gärten die Prüfwerte der Biotisch für Wohngebiete unterschreiten.
Der neu eingebrachte Boden muss die Vorsorgewerte gemäß Biotisch enthalten. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.
Alle Dokumentationen, Untersuchungen und sonstigen geotechnischen Leistungen sind von einem geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LbodSchG durchzuführen. Vor Aufnahme der Nutzung ist durch den Sachverständigen nachzuweisen, dass die Bodenprofile 0 - 10, 10 - 35 und 35 - 60 cm die genannten Prüfwerte enthalten.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Luftverkehrsrechtliche Genehmigung
Das Flangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsrecht festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kamine, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Für das Flangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 149,0 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
§ 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1a und § 135a und 135c Abs. 3 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW
§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
§ 9 Abs. 5 BauGB § 17 LbodSchG
V. **Hinweise**
1. **Überflurungsanweisung**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Überflurungsanweisung gemäß DIN 1986-100 12/2016 mit den Arbeitsschritten „Bemessung“ und „Nachweis“ zu führen.
2. **Geräuschbelastung durch Fluglärm**
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugverkehrsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
3. **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 und Sträucher nach RAS-LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18 520 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abnehmen zu lassen.
4. **Kampfmittelbeseitigung**
Die Luftklimawertung durch den Kampfmittelbeseitigungs-dienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Generell sind Baubereichen sofort einzusperren, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nachgelagerten Polizeieinheiten unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des KSD zu entnehmen.
5. **Bergbau**
Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Flangebiet kein Bergbau vorzusehen, widerrechtlicher Bergbau Dritter oder „Kaltbergbau“ lässt sich jedoch nicht ausschließen. Vor Baubeginn sind daher Bohruntersuchungen durchzuführen.
6. **Hochwasser- und Bodendeckungsanweisung**
Auf die Möglichkeit bei der Errichtung von Bodendeckern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendeckern liegen für das Flangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschreibungen, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten, hinzuweisen. Bodendeckern und Entdeckungsstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.
7. **DIN-Normen**
Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauaufsicht, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.
§ 9 Abs. 1 u. 16 DtschG NRW

Übersichtspläne 1: Anlage zu den textlichen Festsetzungen I Nr. 8



Übersichtspläne 2: Anlage zu den textlichen Festsetzungen I Nr. 8

