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

"Moritzstraße / Schlägelstraße - P 15"

Gemarkung: Styrum Flur: 36, 37, 38, 39 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Stand: 05.2018

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe Text)

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

OK max. 48,5 m ü. NHN höchstzulässige Höhe Oberkante Gebäude

FH max. 51,0 m ü. NHN höchstzulässige Firsthöhe

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung

A Zweckbestimmung: Fußweg

Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für die Abfallentsorgung

(W) Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

(M) Zweckbestimmung: Müllsammelstelle

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

zu erhaltende Bäume

Gestalterische Festsetzungen

Firstrichtung

FD Flachdach

SD Satteldach

Kennzeichnungen

Altlasten und Bodenbelastungen gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB (siehe Text)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (siehe Text)

mit Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe Text)

Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel ≤ 60 dB(A) / > 60 dB(A)

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

+ 48.6 Höhenpunkt m über NHN

vorhandene Bäume

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

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vervielfältigungen oder Vertexerungen 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 13.03.2019

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

(Eicke)
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 14.03.2019

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

(Blasch)
Amtsleiter

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **20.09.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 26.03.2019 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 26.04.2019 bis einschließlich 26.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 04.06.2019

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

Schulte Tockhaus

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

Mülheim an der Ruhr, den 05.11.2019

Im Auftrage des Rates der Stadt

J.V.

Oberbürgermeister

Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 06.11.2019 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 02.12.2019

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

Schulte Tockhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 diesen Bebauungsplan und die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 10.11.2019

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 03.12.2019 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 03.04.2023

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
I.A.

Schulte Tockhaus

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Firsthöhe (FH) und Oberkante baulicher Anlagen (OK) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe ist als Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die im WA festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Im WA darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie technische Anlagen wie Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Antennen u.ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4. Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise „a" (Kettenhäuser) — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

In den Baugebieten WA₁ und WA₂ sind nur Kettenhäuser zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Kettenhäuser bestehen aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Garage) bestehen und ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₃, WA₄ und WA₇ sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA₅ sind Garagen und Carports unzulässig.

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

5.3 Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₃ und WA₄ sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen, Mülltonnenbehältnissen und Fahrradständern unzulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₅ sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie im Grundstücksteil westlich der überbaubaren Fläche zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₆, WA₈, WA₉ und WA₁₀ sind Einfriedungen der Vorgärten bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sie sind in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁₁ sind Einfriedungen des Grundstücks bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Sie sind in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten: — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

FR: Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste (Feuerwehr, Krankenwagen)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Aufenthaltsräume schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 35 dB.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

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 – 25	L_a – 30	L_a – 35

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 Übernachtungsräume 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 einen Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6-22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der o.g. Beurteilungspegel im Tageszeitraum im Außenwohnbereich 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.

8. Maßnahmen und Flächen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz — § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

8.1 Minderungsmaßnahmen

Im WA₁, WA₂, WA₃, WA₄ und WA₅ sind die Dachflächen von Carports und Garagen dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestdicke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

Eingriffe auf den Grundstücken im Eingriffsbereich – siehe Anlage 1 zu den textl. Festsetzungen – werden der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes im Bereich „Am Führing" (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Teilfläche aus Flurstück 103) – siehe Anlage 2 zu den textl. Festsetzungen – zugeordnet. Auf der zugeordneten Ausgleichsfläche ist auf 2.885 m² ein lebensraumtypischer Gehölzbestand durch Sukzession und die Pflanzung von Einzelbäumen zu entwickeln.

8.3 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1.10. bis vor dem 1.3. (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig. Ist eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Gehölze vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Unterrichtung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen.

Der Abriss der Turnhalle (Gebäude Eisenstraße 18) ist nur in der Zeit vom 1.10. bis vor dem 1.3. zulässig. Erfolgt der Abriss außerhalb dieses Zeitraumes, ist vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu prüfen, ob das Gebäude als Quartier für Fledermäuse oder Vögel genutzt wird. Im Falle eines Besatzes hat der Abriss erst nach Verlassen der Quartiere zu erfolgen. Die Unterrichtung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen.

Sollten trotz der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen bei Arbeiten Tiere der geschützten Arten aufgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

9. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

9.1 Anpflanzungsmaßnahme

Im öffentlichen Straßenraum der Eisenstraße sind im Bereich der Allee zwischen Kreuzung Eisenstraße/Eberhardstraße und Eisenstraße Hausnummer 19 (LANUV, Objekt AL-MH-0034) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zwei japanische Blütenkirschenbäume (Prunus serrulata) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch Anbindung fachgerecht zu sichern, ein Stammschutz (Anstrich, Matten o. vgl.) ist beizustellen.

9.2 Erhaltungsmaßnahme

Auf dem Grundstück Meißelstraße 28 sind sechs Bäume dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind zeichnerisch festgesetzt. Im Zuge von Bautätigkeiten auf dem Grundstück sind sie einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS(L)P-4 zu schützen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

1.1 Doppelhäuser

Die Dächer beulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung sowie gleicher First- und Traufhöhe auszuführen.

1.2 Zulässige Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, WA₆, WA7, WA₈, WA₉ und WA₁₀ sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁₁ sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Höhe auszuführen.

1.3 Dachaufbauten/ einschnitte

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

Die Dacheindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

1.4 Vorgärten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₃ und WA₄ sind die Vorgärten mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

III. Kennzeichnungen

Für die gekennzeichneten Flächen werden bei Aufnahme einer Wohnnutzung folgende Maßnahmen erforderlich: — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die Versiegelung und die jeweilige Tragschicht unterhalb der Asphalt- und Pflasterfläche sind vollständig zu entfernen.

Für Boden in Hausgärten ist die Einhaltung der Prüfwerte für das Nutzungszenario Hausgarten anzuwenden, so dass die Hausgärten sowohl als Kinderspielflächen als auch für den Nutzpflanzenanbau uneingeschränkt nutzbar sind.

Für die oberiten 60 cm Boden sind in den Hausgärten alle Prüfwerte der BBodSchV für alle Wirkungspfade, also Boden - Mensch (Direktkontakt), Boden - Grundwasser und Boden - Nutzpflanze einzuhalten.

Alle Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Sicherung der Bodenqualität sind von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 UBodSchG („Altlastensgutachter") zu begleiten und zu dokumentieren.

Für die Bodenhorizonte 0 - 0,1 m, 0,1 - 0,35 m und 0,35 - 0,6 m ist der Nachweis gemäß BBodSchV durch den Sachverständigen zu erbringen, dass alle Nutzungen gefahrlos, ohne Einschränkungen, möglich sein müssen. Dieser Nachweis kann durch chemische Analysen des gelieferten Bodens oder durch eine Begrünung des Bodens gemäß BBodSchV für alle 3 Horizonte erfolgen. Der Nachweis ist vor Aufnahme der Nutzung durch den Sachverständigen zu erbringen.

Jeder Eigentümer von Grundstücken im Bereich der mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichneten Flächen ist zur Einhaltung der oben genannten Maßnahmen verpflichtet. Bei einer Grundstücksveräußerung ist dem Käufer die Einhaltung dieser Maßnahmen vertraglich zu übertragen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Bei dem Gebäude Schlägelstraße 5 handelt es sich um ein am 31.10.1986 unter der Nr. 168 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragenes Baudenkmal. Das 1898 erbaute Schulgebäude besteht aus einem zweigeschossigen Bau in Backstein, einem eingeschossigen WC-Anbau mit Flachdach und einem eingeschossigen Backsteinanbau. — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 sowie § 3 DSchG NRW

Bei dem Gebäude Meißelstraße 28handelt es sich um ein am 22.10.1987 in die Denkmalliste unter der Nr. 272 eingetragenes Baudenkmal. Zu diesem Baudenkmal gehören ein separat liegendes WC-Häuschen und ein „Gartenschuppen" sowie der baumbestandene Schulhof.

V. Hinweise

1. 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 Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet existiert ein konkreter Verdacht auf einen Fliegerbomenbrlindgänger aus dem 2. Weltkrieg auf dem Grundstück Eisenstraße 19-29. Eine Überprüfung der Grundstücksfläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) ist erforderlich. Bis zur Klärung sind jegliche Erdbewegungen, Grabungen oder Bohrungen auf dem Grundstück bis zur Freigabe durch den KBD aus Sicherheitsgründen untersagt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Verdacht handelt. Eine akute Gefahrenlage besteht nicht.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über den verliehenen Eisenstein Grubenfeld „Altstaden" der E.ON SE. Der Planbereich liegt außerhalb des stillgelegten auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentums der E.ON SE. Für den ehemaligen Steinkohlebau im Bereich des Plangebietes ist die RAG AG, Herne zuständig.

4. Gerauschbelastung durch Flugläirm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Düsseldorf Airports (EDDL).

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern — §§ 15 und 16 DSchG NRW

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 Erschließungsarbeiten 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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hinzuweisen. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten

6. Stillgelegte Ferngasleitung

Die Bebauungsplangebiet wird im Südwesten (betroffene Flurstücke: Styrum, Flur 37, Flurstücke 70, 72 und 42) von einer stillgelegten Thyssengas-Ferngasleitung gequert.

Vor Beginn von Bauarbeiten in diesem Bereich ist Kontakt mit dem Leitungsbetreiber aufzunehmen.

7. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 37 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern eine dort Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

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

8. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen: Lage des Eingriffsbereiches

Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen: Lage der externen Ausgleichsfläche