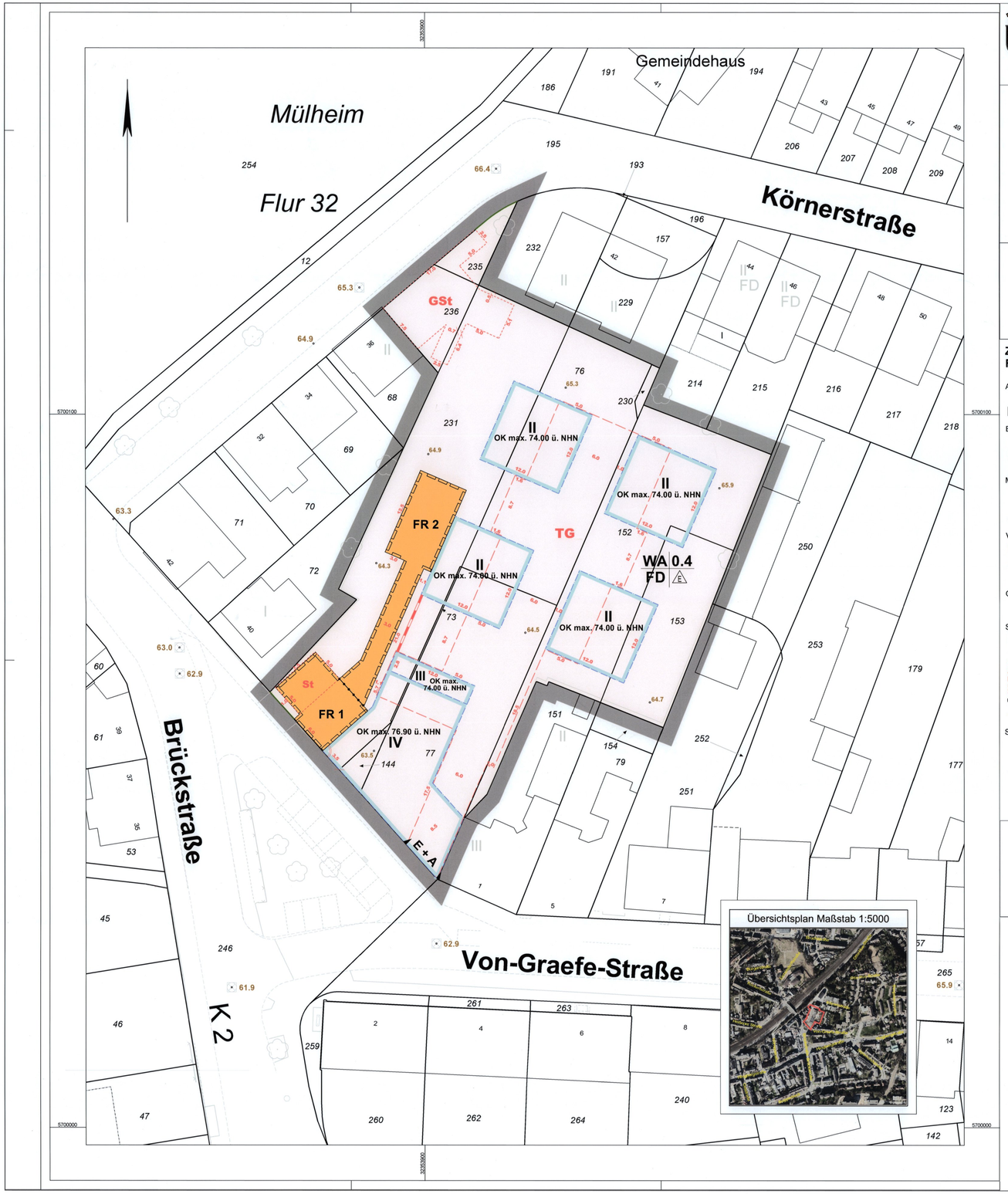
Rechtlicher Hinweis:

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

"Brückstraße / Von-Graefe-Straße - T 12 (v)"

Planzeichnung (Blatt 1)

Gemarkung: Mülheim Flur: 32 Maßstab: 1:250
Flurstück: 73, 76, 77, 144, 152, 153, 230, 231, 235, 236

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2).

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) in der derzeit gültigen Fassung

Stand: 02.2021

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
I. A.

(Amtsleiter)

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA — Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.4 — Grundflächenzahl

II — als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

OK max. 74.00 ü. NHN — höchstzulässige Höhe Oberkante Gebäude

Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

E+A — Ein/Ausfahrtbereich

Gestalterische Festsetzungen

FD — Flachdach

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St — Flächen für Stellplätze

TG — Tiefgarage

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

FR 1 und FR 2 — mit Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe Text)

Lärmschutzwand

Sonstige Signaturen

II — Geschosszahl vorhandener Gebäude

FD — vorhandenes Flachdach

vorhandene Flurstücksgrenzen

64.9 — 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 Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:

JPM Immobilien
Essener Str. 2-24
46047 Oberhausen

Mülheim an der Ruhr, den 02.06.2021

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 03.06.2021

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

(Amtsleiter)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am ...18.08.2020... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 08.06.2021 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) hat in der Zeit vom 23.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 30.11.2021

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 17.12.2021

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister — Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 17.12.2021 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 31.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 04.01.2022

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
I.A.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

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

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen wie Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u.ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.2 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Tiefgarage und Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 sowie § 21a Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer Tiefgarage für den Bedarf des Gebietes nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig.

Auf der mit „GSt" bezeichneten 147 m² großen Grundstücksfläche ist eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage mit sieben Stellplätzen festgesetzt. Sie wird dem Baugrundstück Körnerstraße 42, Gemarkung Mülheim, Flur 32, Flurstücke 157, 193, 196, 229 und 232 zugeordnet.

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Gärten und Außenbereiche mit Ausnahme von Einfriedigungen, Kinderspielgeräten und Fahrradständern, letztere auch in überdachter Form, unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

4.1 FR1:
Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste (Feuerwehr, Krankenwagen) sowie zugunsten von Besuchern

4.2 FR2:
Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste (Feuerwehr, Krankenwagen)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Grundrissgestaltung des Baukörpers an der Brückstraße ist sicherzustellen, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume aufweist, die zum Innenbereich und/oder zur privaten Verkehrsfläche orientiert sind.

Für Loggien an der Süd- und Westfassade des Baukörpers an der Brückstraße ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) nicht überschritten wird.

Zum Zwecke des Lärmschutzes der Außenwohnbereiche ist eine Anlage zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Geländeniveau der zu schützenden Außenwohnbereiche zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss eine Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung entsprechend 6.2 der DIN EN 1793-2:2019-05 von DLR ≥ 24 dB aufweisen.

Unter diesen Baumschutz fallen auch Kronen- und Wurzelbereiche von außerhalb des Vorhabengebietes stockenden Bäumen, die im Vorhabengebiet liegen. Die im Vorhabengebiet liegenden Traufbereiche dieser Bäume sind während der Bautätigkeiten mit einem zusätzlichen Puffer von 1,5 m mit einem Bezaun abzuzäunen und vor Belastungen freizuhalten.

8. Maßnahmen zum Artenschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Brückstraße und den neuen Stellplätzen an der Körnerstraße ist im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze eine einreihige Hecke aus Weißdorn (Crataegus monogyna) und Kornelkirsche (Cornus mas) zu pflanzen. Die Hecke ist mindestens 2,0 m hoch dauerhaft zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Nicht überbaubare Flächen — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrt, Terrassen oder Plätzen und der Hauszugangswegen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen als flächenhaftes Gestaltungselement sind unzulässig.

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen, zulässig. Standortgerechte Heckengehölze sind Hainbuche, Buche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Forsythie, Liguster. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

III. Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhabengebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flugplatzes Essen-Mülheim. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 178,5 m über NHN betroffen. — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2. Artenschutz
Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sowie zum allgemeinen Artenschutz sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Fäll- und Rodungsmaßnahmen:
- Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Gebüschen und Bäumen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis vor dem 1.3. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) zulässig.
- Vor Durchführung der Maßnahmen sind Gehölze von qualifiziertem Fachpersonal auf vorhandene Habitate wie z.B. Höhlen und Nischen, zu untersuchen. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abrissmaßnahmen:
- Abrissmaßnahmen sind auf den Monat April und auf die Monate September und Oktober, außerhalb der Winterruhe und Wochenstubenzeit von Fledermäusen zu beschränken.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Gebäude im Vorhabenbereich auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Hierbei sind geeignete Spalten fachgerecht zu verschließen, solange sie nicht besetzt sind. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- ~~Im April, spätestens jedoch vor dem Abriss, ist das Fledermausbesatz auf einen Besatz durch Zwischenmieter zu kontrollieren. Bei Besatz ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.~~ *
- Falls Brut- oder Zufluchtsstätten aufgefunden, aber nicht erhalten werden können, sind in Abstimmung mit der UNB auf dem Grundstück in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z. B. Fledermauskästen, Nistkästen, ~~Fledermäuse~~ fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung
- Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Bauarbeiten bis zur Fertigstellung der Hochbauten begleitet und dokumentiert. Die Dokumentation ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

3. Baumschutz
Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6, Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 (5) BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die im Vorhabengebiet festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sind auf die Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

5. Meldepflicht 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 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. DIN-Normen
Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im ServiceCenterBauen (SCB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 60 dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen
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 schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z. B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Begrünung und Minimierungsmaßnahmen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzungsmaßnahme
Im Vorhabengebiet sind 14 Bäume als zweimal verschulter Hochstamm oder Alleebaum, Stammumfang 20 cm (Mindestqualität), anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Erfall zu ersetzen. Für die Pflanzung sind mindestens mittelkronige Laubbäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) mindestens als „geeignet" eingestuft sind. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m² umfassenden, offenen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen (Baumscheiben) anzulegen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Eine Ansaat oder weitere Bepflanzung der Baumscheiben ist zulässig. Die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation und die ZTV-Baumpflege (FLL) sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Dachbegrünung
Die Flachdächer von Gebäuden sind mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudensaaten zu verwenden. Von einer Begrünung darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen oder Loggien, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer genrüftlichen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen.

Von einer Begrünung der Tiefgarage darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

Teilversiegelung von befestigten Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberirdische PKW-Stellplätze sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche barrierefreie PKW-Stellplätze. Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, die durchlässig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasser- und luftdurchlässig sowie im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Zuge von Bautätigkeiten sind Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege (FLL), der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren oder Versiegeln der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.

Unter diesen Baumschutz fallen auch Kronen- und Wurzelbereiche von außerhalb des Vorhabengebietes stockenden Bäumen, die im Vorhabengebiet liegen. Die im Vorhabengebiet liegenden Traufbereiche dieser Bäume sind während der Bautätigkeiten mit einem zusätzlichen Puffer von 1,5 m mit einem Bezaun abzuzäunen und vor Belastungen freizuhalten.

8. Maßnahmen zum Artenschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Brückstraße und den neuen Stellplätzen an der Körnerstraße ist im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze eine einreihige Hecke aus Weißdorn (Crataegus monogyna) und Kornelkirsche (Cornus mas) zu pflanzen. Die Hecke ist mindestens 2,0 m hoch dauerhaft zu erhalten.

III. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Nicht überbaubare Flächen — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrt, Terrassen oder Plätzen und der Hauszugangswegen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen als flächenhaftes Gestaltungselement sind unzulässig.

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen, zulässig. Standortgerechte Heckengehölze sind Hainbuche, Buche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Forsythie, Liguster. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

III. Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhabengebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flugplatzes Essen-Mülheim. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 178,5 m über NHN betroffen. — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2. Artenschutz
Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sowie zum allgemeinen Artenschutz sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Fäll- und Rodungsmaßnahmen:
- Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Gebüschen und Bäumen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis vor dem 1.3. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) zulässig.
- Vor Durchführung der Maßnahmen sind Gehölze von qualifiziertem Fachpersonal auf vorhandene Habitate wie z.B. Höhlen und Nischen, zu untersuchen. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abrissmaßnahmen:
- Abrissmaßnahmen sind auf den Monat April und auf die Monate September und Oktober, außerhalb der Winterruhe und Wochenstubenzeit von Fledermäusen zu beschränken.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Gebäude im Vorhabenbereich auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Hierbei sind geeignete Spalten fachgerecht zu verschließen, solange sie nicht besetzt sind. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- ~~Im April, spätestens jedoch vor dem Abriss, ist das Fledermausbesatz auf einen Besatz durch Zwischenmieter zu kontrollieren. Bei Besatz ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.~~ *
- Falls Brut- oder Zufluchtsstätten aufgefunden, aber nicht erhalten werden können, sind in Abstimmung mit der UNB auf dem Grundstück in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z. B. Fledermauskästen, Nistkästen, ~~Fledermäuse~~ fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung
- Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Bauarbeiten bis zur Fertigstellung der Hochbauten begleitet und dokumentiert. Die Dokumentation ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

3. Baumschutz
Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6, Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 (5) BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die im Vorhabengebiet festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sind auf die Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

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

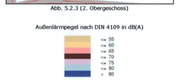
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

5. Meldepflicht 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 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. DIN-Normen
Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im ServiceCenterBauen (SCB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Abb. 5.2.1 (Erdgeschoss)
Abb. 5.2.2 (1. Obergeschoss)
Abb. 5.2.3 (2. Obergeschoss)
Abb. 5.2.4 (3. Obergeschoss)

Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)



Legende der Lärmpegelbereiche

Hinweis: Die farblichen Darstellungen entsprechen den Lärmpegelbereichen LPB I – V gem. DIN 4109

* Redaktionelle Änderung