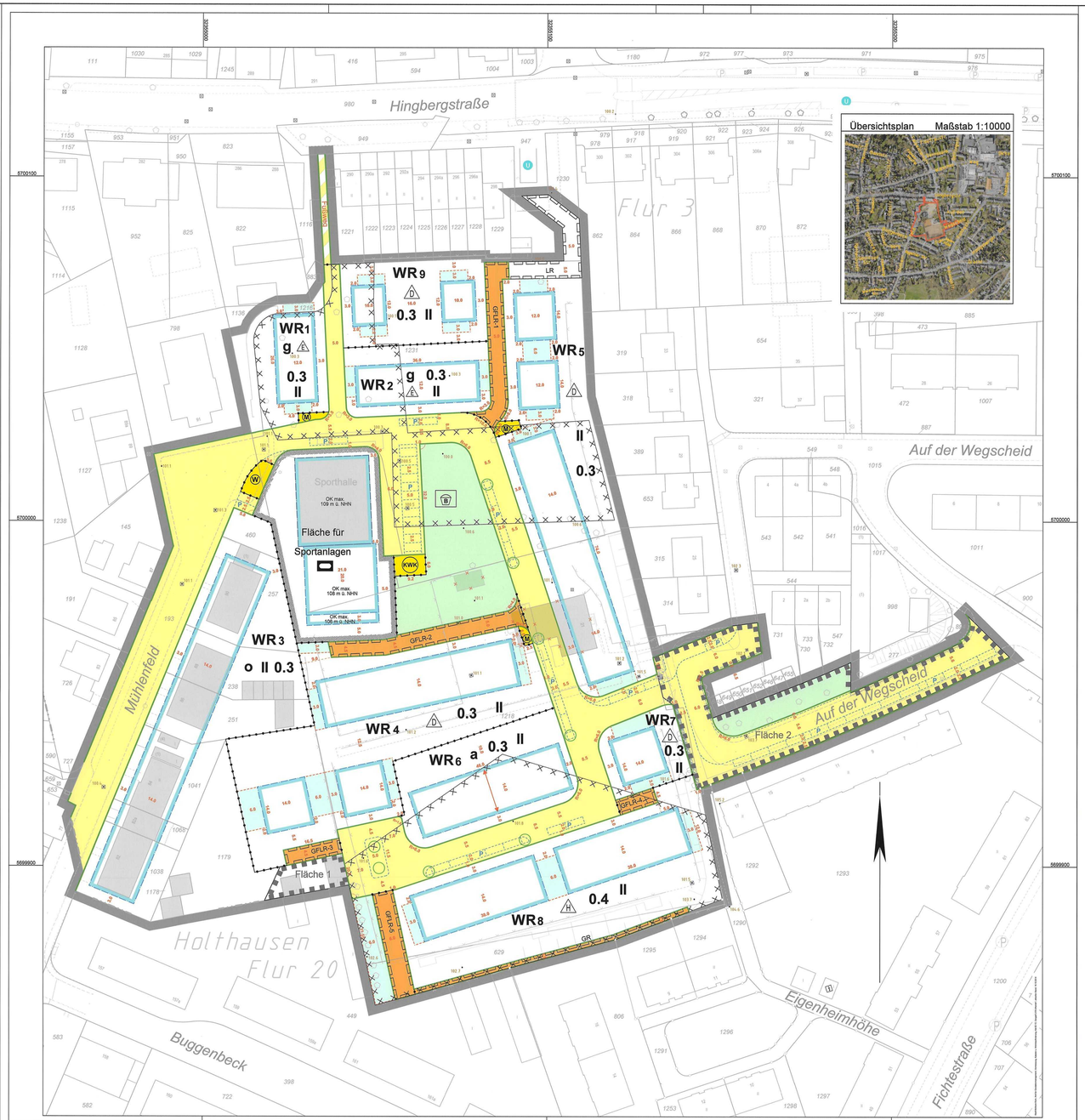
Rechtlicher Hinweis:

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

"Mühlenfeld / Auf der Wegscheid - U 19"

Gemarkung: Heißen Flur: 3 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307)

Stand: 10.2014

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 28. 11. 2014

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Vermessungstechnik
(Lundau)
Leitender Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 10. 11. 2014

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Amtsleiter

Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **26.06.2012** 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 **10.06.2014** bis einschließlich **10.07.2014** öffentlich ausgelegen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 23.12.2014 während erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 08.03.2016

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 24.3.2016

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes sind in seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung vom 12.03.2016 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 31.03.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 05.04.2016

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WR Reines Wohngebiet
- Fläche für Sportanlagen
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl
- II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- OK max.109.0 m höchstzulässige Gebäudehöhe Oberkante über NHN

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung Fußweg
- private Verkehrsfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz (Spielbereich B)

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Firstrichtung

Ver-und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- KWK Kraft-Wärme-Kopplung
- W Wertstoffsammelstelle
- M Müllsammelstelle

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (siehe textliche Festsetzungen)
- Altlasten und Bodenbelastungen gem § 9 Abs.5 Ziff.3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- II Geschosszahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Stützmauer
- empfohlene Aufteilung der Nutzung
- empfohlene öffentliche Parkflächen
- empfohlener Standort eines Baumes
- Messungslinie
- 484 Höhenpunkt m über NHN
- zukünftig entfallend

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturenkatalog NRW (Pflichtschnitt 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 geahndet verfolgt.

Stand der Planunterlagen: ALKIS Stand von November 2013

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Reinen Wohngebieten WR_1 bis WR_9 sind die gemäß § 3 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 § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Balkone, Erker und Wintergärten in allen Baugebieten um bis zu 1,5 m überschritten werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Bauweise

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

Im Baugebiet WR_8 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) oder zweigeschossigen Gebäudeteil (Garage mit oberhalb angeordneten Wohnteil) bestehen und ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

4. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

In den Wohngebieten bis WR_8 und WR_a bis WR_9 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4.2 In den WR_6 und WR_7 sind Tiefgaragen zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Tiefgaragen unzulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen und Mülltonnenbehältnissen unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Diese sind in den Reinen Wohngebieten WR_1-WR_9 generell unzulässig.

5. Energieversorgung

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) sind nur zur Deckung der Versorgung des Gebietes als Hauptanlagen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Versorgungsfläche zulässig, soweit sie ihrem Emissionsverhalten nach auch als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in einem WR-Gebiet zugelassen werden könnten. — § 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. § 14 BauNVO Abs. 2 und 3

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind als Nebenanlagen ausnahmsweise in der Fläche für Sportanlagen innerhalb von Gebäuden zulässig, soweit sie auch als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in einem WR-Gebiet zugelassen werden könnten. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO Abs. 2 und 3

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

6.1 LR (Entsässerung):
Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

6.2 GFLR-1 bis GFLR-5 (Private Wohnwege):
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

6.3 GR (‚Karrenweg"):
Gehrecht zugunsten der Anlieger

7. Gestaltung

7.1 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen. — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser / Reihenhäuser / Kettenhäuser) sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Dies gilt auch für First- und Traufhöhe.

7.2 *Zulässige Dachformen:*
Innerhalb der Wohngebiete WR_1 bis WR_5 sowie im WR_7 bis WR_9 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer/flachgeneigte Dächer zulässig.
Im WR_6 (Kettenhäuser) sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.
In den WR_6 bis WR_9 sowie im WR_7 bis WR_9 sind Garagen und Carports mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Die Dächer können begrünt werden.

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

7.4 *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.

8. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Artenschutz

8.1 *Ausgleich und Ersatz im Plangebiet:* — § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a – 135c BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

In der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 7 groß- und mittelkronige einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 mittelkronige einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.
Die Baumscheiben unterhalb der Bäume sind ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen.
Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes:

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Eingriffsbereich I – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich Wöllenbeck 85 (Gemarkung Menden, Flur 2, Teile aus Flurstück 659) – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – zugeordnet.

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Eingriffsbereich II werden über Ersatzgeld ausgeglichen. Das Ersatzgeld ist zwei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Anforderung des Amtes für Umweltschutz zu zahlen. Hierüber ist vor Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung abzuschließen.

8.3 *Artenschutzrechtliche Maßnahme im Plangebiet:*
Baumfällungen dürfen nur von Anfang September bis Ende Oktober durchgeführt werden.

Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind im Vorfeld durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde:

- → potenziell ein Fledermausquartier geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen.
  Im Falle eines Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- → potenziell für Spechtnester geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen zu untersuchen.
  Im Falle eines Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

II. Kennzeichnung

1. Altlasten- und Bodenbelastungen — § 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 17 LBodSchG

In den gekennzeichneten Bereichen wurden bei Bodenuntersuchungen Überschreitungen der Prüfwerte für Benz(a)pyren der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze festgestellt. Der Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen ist daher hier nicht uneingeschränkt gefahrlos möglich und vorsorglich nicht zulässig.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden jedoch erhebliche Änderungen der heutigen Geländeoberfläche vorgenommen. Um nach Abschluss der Baumaßnahme eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücke zu erreichen sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Ein Bodenmanagementkonzept ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
2. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.
3. Die Eignung des Oberbodens (0 – 60 cm) insbesondere hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze (gemäß BBodSchV) wird nachgewiesen. Diese Eignung kann über die Qualität des eingebauten Bodens (z.B. Analytik des Bodens) oder über eine Beprobung der Hausgärten gemäß BBodSchV (Oberflächenmischproben für die Horizonte 0-10, 10-35 und 30-60 cm) nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG vor Aufnahme der Nutzung zu erbringen.

Die Einhaltung der Auflagen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Grundstückskäufer vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern.
Werden die genannten Auflagen eingehalten, können die Grundstücke uneingeschränkt genutzt werden. Dieser Status wird nach Prüfung der Untersuchungsergebnisse im Altlastenkataster der Stadt Mülheim erfasst.

2. Bergbau — § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

In der gekennzeichneten „Fläche 1" sind mit mittlerer Wahrscheinlichkeit Setzungs- und Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich vorhanden.
In der gekennzeichneten „Fläche 2" sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Setzungs- und Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich vorhanden.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 b LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 25 Luftverkehrsgesetz um den Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim, im sog. 4-km-Radius, ca. 3.700 m nordwestlich des Flughafenbezugspunktes. Die luftrechtlich erlaubnis-/zustimmungspflichtige Höhe für die Errichtung von Hindernissen (Bauwerke, Anlagen, Kräne etc.) beginnt im Plangebiet bei 149,00 m ü. NHN.

IV. Hinweise

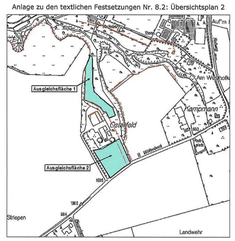
1. *Geräuschbelastung durch Flugläm*
   Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen Essen-Mülheim und zu den Abflugrouten (NAPSI; MODRU; RKN; MEVEL) des Flughafens Düsseldorf Airport DUS wird auf eine zeitweise auftretende erhöhte Fluglärmbelästigung hingewiesen.
   Durch entsprechende Auslegung der Gebäude (Dach-, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Fluglärms teilweise mindern.

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*
   Eine erste Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Anhaltspunkte auf einen Bombenblindgänger. Dieser Verdacht konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Aus Sicherheitsgründen sollten jedoch folgende Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beachtet werden:
   Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie für Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
   Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. *Vorbeugender Brandschutz*
   Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, 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 Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte > 50 m von öffentlicher Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mind. 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
   Bei Duldung von Beparkung 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 beachten.

5. *Denkmalschutz /Meldepflicht von Bodendenkmälern* — §§ 15 u. 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 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. 8.2: Übersichtsplan 1

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2: Übersichtsplan 2