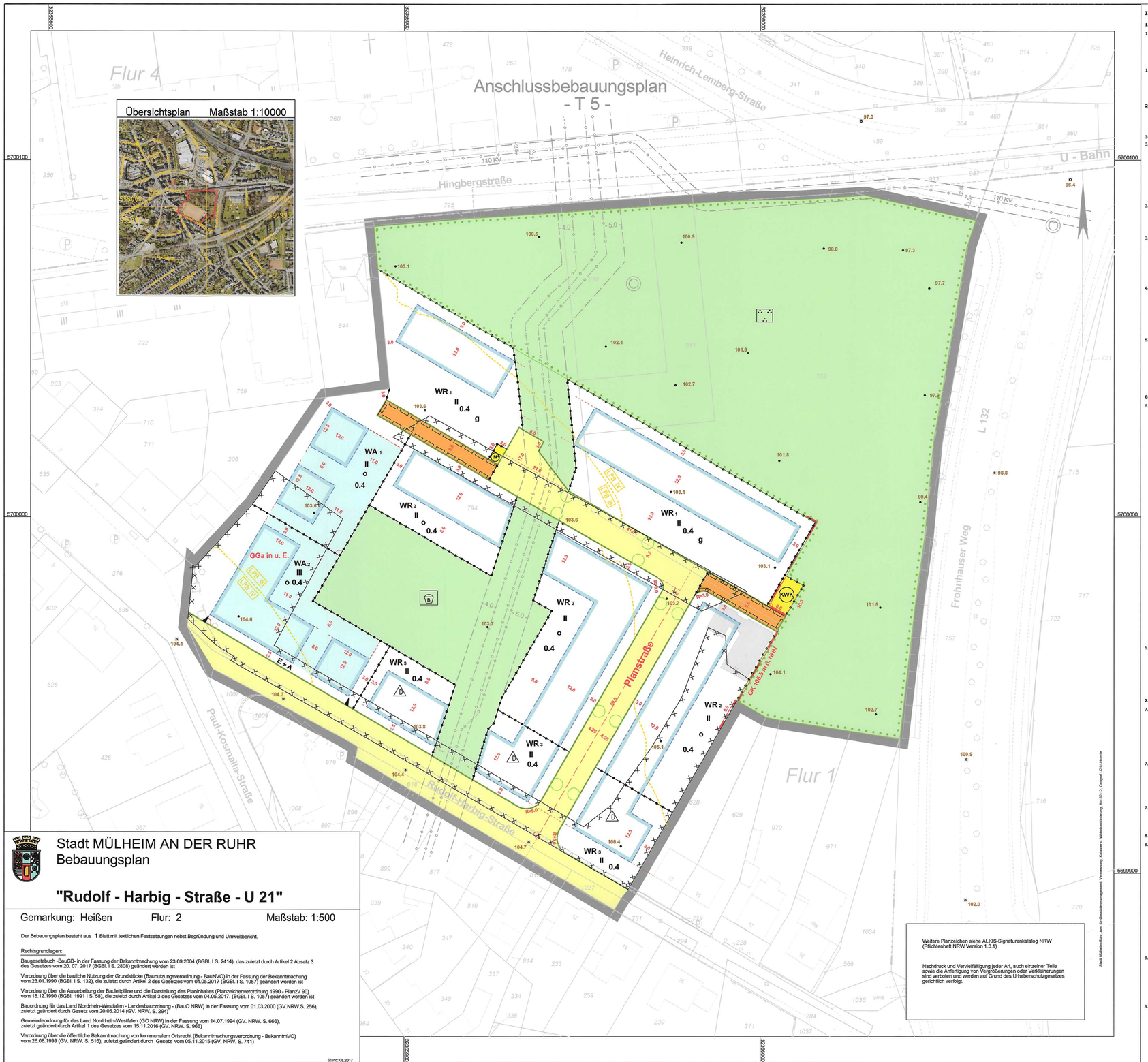
Rechtlicher Hinweis:

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

"Rudolf - Harbig - Straße - U 21"

Gemarkung: Heißen Flur: 2 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017. (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 986)

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

Stand: 08.2017

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA_{1-2} Allgemeines Wohngebiet

WR_{1-3} Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

III als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

D nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

E+A Ein/Ausfahrtbereich

private Verkehrsflächen

Ver-und Entsorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

KWK Kraft-Wärme-Kopplung

M Müllsammelstelle

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Spielplatz (Spielbereich B)

Parkanlage

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

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnungen

Flächen,deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

§9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

GGa in u. E. Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene

LEB B – IV mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

LPB III Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmschutzwand

OK 106.6 m ü. NHN zwingende Höhe Oberkante Lärmschutzwand

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

II Geschoßzahl vorhandener Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Messungslinie

Straßenachse

empfohlener Standort eines Baumes (siehe Text)

40.4 Höhenpunkt m über NHN

Leitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

vorhandene Bäume

Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (siehe Text)

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 16.01.2018

Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbaufördrerung
I.A.
(Luncke)
Ltd. Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 16.1.2018

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

Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **19.02.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am **01.12.2015** den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom **04.01.2016** bis einschließlich **05.02.2016** öffentlich ausgelegen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 19.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine erneute Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 17.01.2018

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 27.2.2018

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 02.02.18 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.02.18 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 20.02.2018

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Reinen Wohngebieten WR_1 bis WR_3 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)

In den Reinen Wohngebieten WR_1 bis WR_3 sind pro Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche

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. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR_2 und WR_3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Darüber hinaus können Garagen, Stellplätze und Carports auch innerhalb der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

In den Baugebieten WR_2 und WR_3 ist vor Garagen und Carports eine Tiefe von mind. 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

3.2 Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA_1 und WA_2 ist die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene für den Bedarf des Gebietes nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR_1 bis WR_3 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältnissen unzulässig.

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

4. Energieversorgung

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) sind nur zur Deckung der Versorgung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete als Hauptanlagen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Versorgungsfläche zulässig, soweit sie ihrem Emissionsverhalten nach auch als Nebenanlage 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)

5. 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)

GFLR (Private Wohnwege):

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Passive Maßnahmen

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

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

Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Lärmpegelbereich IV, Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40/35$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Um eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten oder alternativ ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren. Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass sich durch die eigene Gebäudeabschirmung, die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der hierdurch verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

6.2 Lärmminderungsmaßnahmen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzwand ist vor Nutzungsaufnahme in den Reinen Wohngebieten WR_2 und WR_3 zu errichten.
2. Die Schallschutzwand muss eine Luftschalldämmung von DLr = 24 dB aufweisen. Die den Häusern zugewandte Seite ist absorbierend mit einem Absorptionsgrad α=0,6 auszulegen.

7. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Doppel- und Reihenhäuser sind als architektonische Einheit aufzufassen. Sie sind hinsichtlich Material und Farbe der Fassade aufeinander abgestimmt zu gestalten. Dies gilt auch für das Material und die Farbe der Dacheindeckung.

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

Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Die Dächer sind zu begrünen.

7.2 Dachaufbauten/-einschnitte:

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR_1 sind Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur zur Seite der Planstraße zulässig.

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

Die Dachform und -eindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

7.3 Vorgärten:

Die Vorgartenflächen sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten.

8. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Artenschutz (§ 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)

8.1 Ausgleich und Ersatz im Plangebiet:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße sind mindestens 10 mittelkronige einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von mind. 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 mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Überfahrenverdichtungen 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.

Vorschlagsliste Bäume:

→ *Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')*

→ *Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')*

8.2 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes:

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Eingriffsbereich – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden der Ausgleichsfläche und den Maßnahmen auf der Fläche außerhalb des Plangebietes im Bereich Riemsbeck (Gemarkung Heißen, Flur 2, Flurstück 697) – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – zugeordnet.

8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahme im Plangebiet:

Bäume dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar entfernt werden.

Dabei ist, insbesondere in den Wintermonaten, sicherzustellen, dass die Lufttemperatur über 10° C liegt.

Ist ein Entfernen der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potentiell als Quartier- bzw Brutplatz geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, werden verschlossen. Im Falle eines Besatzes hat das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Quartiere zu erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Fällung der Bäume parallel zum Antrag auf Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung vorzunehmen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölz- und Ruderalstrukturen dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB)

Im Zuge der Bautätigkeiten sind sie einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS LP-4 zu schützen. Während der Bauzeit sind sie durch die Aufstellung eines Bauzaunes entlang der Nutzungsgrenze (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan, Karte 2; Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Albert Leser Bielefeld, August 2015) zu schützen. Die Kronenbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. Diese Maßnahmen werden in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke übernommen. Die ausführenden Firmen sind vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hinzuweisen.

II. Kennzeichnung

1. Altlasten- und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB § 17 LBodSchG)

In den gekennzeichneten Bereichen wurden bei Bodenuntersuchungen im Einzelfall Überschreitungen der Prüfwerte für Schwermetalle und erhöhte PAK-Gehalte der BBodSchV sowohl für den Wirkungspfad Boden – Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze festgestellt.

Für eine Wohnnutzung ist es erforderlich, die belasteten Auffüllungen im Zuge der ohnehin erforderlichen Rückbaumaßnahmen zu beseitigen oder mit 60 cm Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, zu überdecken.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind entweder die Beseitigung der schadstoffbelasteten Auffüllungsmaterialien und/oder deren Überdeckung zu dokumentieren. Werden die belasteten Auffüllungsmaterialien nicht entfernt ist vor Aufnahme der Nutzung mittels Oberbodenmischproben für die Horizonte 0-0,1m, 0,1-0,3 m und 0,3-0,6 m gemäß den Vorgaben der BBodSchV nachzuweisen, dass die Prüfwerte eingehalten werden.

Hier ist insbesondere der Prüfwert für den „Wohngarten", d. h. die Nutzung der Hausgärten als Kinderspielfläche und für den Nutzpflanzenanbau einzuhalten. Für angelieferten Boden sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu berücksichtigen.

Sämtliche Nachweise und Dokumentationen sind von einem geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu erbringen.

Werden die oben genannten Voraussetzungen für die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht erreicht, ist die Einhaltung in entsprechenden Durchführungs- bzw. städtebaulichen Verträgen mit dem zukünftigen Investor sicherzustellen.

2. Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Fuchs I", über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Vereinigte Wiesche" sowie über dem auf Eisenstein verliehenem, inzwischen erloschenem Bergwerksfeld „Eisenstein".

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Fuchs I und „Vereinigte Wiesche" ist die Firma E.ON SE.

Aus den angetroffenen Flözabbauen resultiert bei der örtlich vorherrschenden flachen Lagerung keine Tagesbruchgefährdung. Allerdings können die Abbauzonen Setzungen und Senkungen an der Tagesoberfläche verursachen.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3.600 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Somit bedürfen Baugenehmigungen im Plangebiet grundsätzlich der ausdrücklichen luftrechtlichen Zustimmung (§ 12 Abs. 2 LuftVG). Die zustimmungsfreie Höhe im Plangebiet beträgt 149,00 m über NHN.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen Düsseldorf wird auf eine möglicherweise zeitweise auftretende erhöhte Fluglärmbelästigung hingewiesen.

Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein.

Durch entsprechende Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Flugläms teilweise mindern.

2. Geräuscheinwirkungen durch Glockengeläut

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Pfarrkirche St. Joseph an der Heißener Straße besteht eine Lärmvorbelastung durch zeitweise auftretende Geräuscheinwirkungen durch Glockengeläut. Hierbei kann ein Spitzenpegelwert bis <90 dB(A) hinzunehmen sein, der nach TA Lärm für Mischgebiete maßgeblich ist.

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, einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche, 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.

4. Begrünung der Dachflächen von Garagen

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sollten die Dachflächen von Garagen dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten, gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, begrünt werden.

5. Verwendung tiergeschützter, insektenfreundlicher Leuchtmittel

Bei der Beleuchtung der Siedlungsbereiche sollte auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Stattdessen sind Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen einzusetzen.

6. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen haben Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen geliefert. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. 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 m^3/h erforderlich.

Bei der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind Zufahrtsmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW zu berücksichtigen. Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW auszuführen.

Die Breite von (privaten) Stichwegen, die eine Länge von 50 m oder mehr erreichen, ist so zu bemessen, dass sie den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten (Fahrbahnbreite, Tragfähigkeit des Untergrundes) erfüllen.

Das bedeutet, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahndecke von mindestens 3,00 m bei geradlinigem Fahrbahnverlauf als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge verbleiben muss.

Als Arbeitsbreite z. B. zur Entnahme von Ausrüstungsgegenständen aus den Löschfahrzeugen, wird ein Querschnitt von mindestens 5,50 m benötigt. Der als Arbeitsbereich benötigte Querschnitt kann sich aus Fahrbahn und Gehweg zusammensetzen. Dies ist bei der Planung von Parkzonen am Fahrbahnrand zu beachten, eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle wird empfohlen.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

8. Denkmalschutz /Meldepflicht von Bodendenkmälern (§§ 15 u. 16 DSchG NRW)

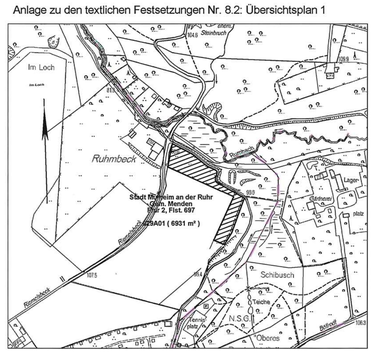
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen 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.

9. Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen:

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

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.

Stadt Mülheim-Ruhr, Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster u. Wohnbaufördrerung, AK4-G-11, Gangart L23 Lufunde

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2: Übersichtsplan 1