

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14"

Textliche Festsetzungen

zur Satzung



Bebauungsplan

„Kolumbusstraße/Finkenkamp - F 14“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum/Heißen

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlage 1 Haustypen

Anlage 2 Beurteilungspegel Schall

Anlage 3 Leitungsplan



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Bebauungsplan „Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₃ sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebieten WA₂ sind die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Die Sonderbauwerke SW₁ bis SW₃ (siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen) sind in ihren historischen Abmessungen zu erhalten (siehe auch Gestaltungsfestsetzung 7.1.1.1).
- 2.2 Bei dem Haustyp Q im WR₂ dürfen die straßenseitigen Baulinien durch die Hauseingangstreppeanlagen einschließlich -überdachungen um bis zu 2,0 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 23 BauNVO
- Im Übrigen dürfen die straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,2 m überschritten werden (siehe auch Gestaltungsfestsetzungen 7.1.6).

3. Bauweise

Abweichende Bauweise „a“:

Innerhalb der mit „a“ festgesetzten Wohngebiete sind die Baukörper in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen ohne Grenzabstand zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 In den Wohngebieten WA₁ sowie WR₃, WR₄, WR₅ und WR₇ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. dafür festgesetzten Flächen Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb der Wohngebiete WR₁, WR₂, WR₆, WR₈, WR₉ und WA₃ sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper (Endhäuser) bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen. Bei der Errichtung von Stellplätzen oder Carports im Wohngebiet WR₆ sind die seitlichen Eingangsbereiche der Gebäude entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu erhalten.

Im Wohngebiet WA₂ sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nur Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt für alle Baugebiete:

Eine Überschreitung der vorderen und hinteren Gebäudeflucht bei der Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplatz- oder Carportflächen dürfen 3,0m x 6,0m, die Breite der jeweiligen Zufahrten 2,5 m nicht überschreiten.

Die Ausgestaltung der Carports ist unter Punkt 7.1.9 der Textlichen Festsetzungen geregelt.

- 4.2 Siehe auch Ausnahmeregelung zur Errichtung von Garagen in dem Wohngebiet WR₁ unter Ziffer 8. § 31 Abs. 1 BauGB
- 4.3 Weitere Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind ausgeschlossen. Nebenanlagen im Garten wie bspw. Gartenlauben, Geräteschuppen und Volieren sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

5. Geh- 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

- 5.1 GR – Gehrecht
Gehrecht zugunsten der Anlieger

5.2 LR - Leitungsrechte

(siehe **Anlage 3 zu diesen Textlichen Festsetzungen**)

Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist in Teilbereichen mit Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und Sportstättengeräusche vorbelastet.

Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 24

BauGB

Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen werden in Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich I $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich II $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 35 \text{ dB}$.

Für die Wohnhäuser in den Lärmpegelbereichen I bis III ergeben sich nach DIN 4109 Tabelle 10 an die Schalldämmung der Fenster aufgrund der vorhandenen massiven Außenwände ($R'_w \geq 50 \text{ dB}$) und einem Fensterflächenanteil von $\leq 50\%$ keine besonderen Anforderungen. Ein Schalldämmmaß von $\text{erf.}R'_w \geq 30 \text{ dB}$ wird durch übliche Fenster mit Isolierverglasung erreicht.

Der erforderliche Lärmschutz stellt sich nur bei geschlossenem Fenster ein. Eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume kann durch „Stoßlüften“ erreicht werden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Beurteilungspegeln über 50 dB (A) sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen. Die betroffenen Fassaden sind der **Anlage 2 zu diesen Textlichen Festsetzungen** zu entnehmen.

Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist im Hinblick

auf deren mögliche Eigengeräusche zu berücksichtigen, dass die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich vermindert wird.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für Neu- und Anbauten gefordert werden.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen:

Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können sie bei der Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung eingesehen werden.

7. Gestaltung

7.1 Gestaltung der historischen Bebauung

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 86 BauO NRW

(Die angegebenen Haustypen können der **Anlage 1 zu diesen Textlichen Festsetzungen** entnommen werden.)

7.1.1 Dächer

Materialien und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

7.1.1.1 Dachform und -neigung

Haustyp M

Für das Mansarddach wird eine Dachneigung von rd. 80 bzw. 45° festgesetzt. Lage und Form von First und Traufe sind beizubehalten. DREMPELERHÖHUNGEN sind ausgeschlossen.

Haustyp P und Sonderbautyp ST₁

Für das Walmdach wird eine Dachneigung von rd. 45 bzw. 65° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. DREMPELERHÖHUNGEN sind ausgeschlossen.

Haustyp Q

Für das Krüppelwalmdach wird eine Dachneigung von rd. 45° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. DREMPELERHÖHUNGEN sind ausgeschlossen. (siehe auch Ziffer 7.1.5)

Haustyp R

Für das Zeltdach wird eine Dachneigung von rd. 55 bis 65° festgesetzt. Für das Satteldach der teilweise seitlich vorhandenen Zwischenbauten mit geschwungenen First- und Trauflinien wird eine Neigung von rd. 25° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

Haustyp T

Für das Walmdach wird eine Dachneigung von rd. 45 bzw. 65° festgesetzt. Für das Satteldach der seitlichen Zwischenbauten mit geschwungenen First- und Trauflinien wird eine Neigung von rd. 25° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

Haustyp U

Für das Satteldach wird eine Dachneigung von rd. 50° festgesetzt. Der seitliche Zwischenbau hat ein Satteldach mit geschwungenen First- und Trauflinien und einer Neigung von rd. 25°. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

Sonderbautyp ST₂

Für das Krüppelwalmdach wird eine Dachneigung von rd. 55° festgesetzt. Der rückwärtige Anbau hat ein geknicktes Satteldach mit einer Neigung von rd. 45°. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

Sonderbauwerke SW₁ bis SW₃

Dachformen und äußeres Erscheinungsbild sind wie im historischen Bestand zu erhalten.

Die Sonderbauwerke SW₁ und SW₂ sind Bestandteil der Zwischenbauten des Haustyps T und demnach mit einem flachen Satteldach, Neigung von rd. 25°, und einer geschwungenen First- und Trauflinie auszubilden.

Das Sonderbauwerk SW₃ ist Bestandteil der geschlossenen Reihenhausbebauung des Haustyps Q und befindet sich innerhalb des turmartigen Aufbaus, der die Reihenhausbebauung in Vierergruppen unterteilt. Der turmartige Aufbau

ist hier zu erhalten. (siehe auch Ziffer 7.1.5)

7.1.1.2 *Dacheindeckung*

Material und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Die Farbtöne der Pfannen müssen den RAL-Farben 7016 anthrazitgrau oder 7022 umbragrau entsprechen. Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

7.1.1.3 *Dachaufbauten und -einschnitte*

Haustyp M

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 1,3 m ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer max. Breite von 2,0 m. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.

Haustyp P, T, U und Sonderbautyp ST₁

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 1,0 m ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind Spitzgauben mit einer max. Breite von 1,3 m. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Haustyp Q

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind eine Fensterhöhe und -breite von max. 0,6 m sowie die Ausbildung als Tonnen- und Flachdachgaube. Die Gaube bezieht sich auf die Lage der darunter liegenden Öffnungen. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Haustyp R

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben ist

dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind rd. 2,5 m breite Fledermaus- oder Schleppgauben mit einer max. Fensterhöhe von rd. 0,5 sowie 1,3 m breite Spitzgauben mit einer max. Fensterhöhe von rd. 1,0 m. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sonderbautypen ST₂

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 1,3 m ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind Spitzgauben mit einer max. Breite von je 2,0 m zur Straßenseite und Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von max. 11,0 m zur Gartenseite. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sonderbauwerke SW₁ bis SW₃

Zusätzliche Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.

7.1.1.4 Dachflächenfenster

Haustyp M und R

Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.

Haustyp P, Q, T und Sonderbautyp ST₁

Dachflächenfenster sind ausschließlich auf der Gebäuderückseite anzuordnen und dürfen nicht größer sein als ca. 0,8 x 1,2 m. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.

Haustyp U

Maximal zwei Dachflächenfenster je Haushälfte dürfen eingebaut werden. Sie dürfen nicht größer sein als ca. 0,8 x 1,2 m. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.

Sonderbautyp ST₂

Dachflächenfenster sind ausschließlich auf der Gebäuderückseite anzuordnen und dürfen nicht größer sein als ca.

0,80 x 1,20 m. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen

Sonderbauwerke SW₁ bis SW₃

Dachflächenfenster sind ausgeschlossen.

7.1.2 Fassaden

Materialien und Farbe der Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

7.1.2.1 *Fassadengliederung*

Die Anordnung, Form und Abmessungen der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sind beizubehalten. Zusätzliche Öffnungen sind nur auf der vom Straßenraum nicht einsehbaren Gebäuderückseite möglich. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die straßenraumabgewandte Traufseite des Gebäudes. Für den Sonderbautyp ST₂ ist ausschließlich die der Theodor-Suhnel-Straße zugewandte Traufseite als Gebäuderückseite definiert.

Sonderbauwerke SW₁ bis SW₃

Die Anordnung, Form und Abmessungen der Fassadenöffnungen (Fenster, Türen und Durchgänge) sind beizubehalten. Zusätzliche Öffnungen sind ausgeschlossen.

7.1.2.2 *Fassadenmaterialien*

Zulässig sind Putzfassaden in Form von Spritz- oder Kratzputz mit den Farbgebungen RAL 1001 beige, RAL 1002 sandgelb oder RAL 1014 elfenbein.

Der Sockel ist bis Höhe Erdgeschossfußboden in den RAL-Farben 7030 steingrau, 7033 zementgrau oder 7034 gelbgrau dunkler abzusetzen.

Andere Putze, Klinker oder Verkleidungen, auch in Teilbereichen, sind unzulässig.

Glasbausteine sowie farbiges Fensterglas sind in den von der Straße sichtbaren Wänden unzulässig. Farbige Glasbausteine sind allseitig unzulässig.

7.1.2.3 *Fassadenoptik*

Das Bild der historischen Fassaden mit den typischen Fassadengliedernden Elementen wie z.B. Gesimse, Traufe oder

die Anordnung der Fallrohre sind beizubehalten.

7.1.3 Fenster

Größe und Form der Fensteröffnungen sind nach historischen Vorgaben beizubehalten. Die angegebenen Fenstermaße sind hierbei als Circa-Maße zu verstehen.

Haustypen M und R

Die Fenster haben ein stehendes Format von ca. 1,1 x ca. 1,3 m.

Haustyp P

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von ca. 1,6 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von ca. 1,1 x 1,3 m. Die kleinen Fenster am Eingang haben ein stehendes Format von ca. 0,5 x 1,0 m.

Haustyp Q

Die Fenster im Erdgeschoss der Eingangsfassade haben ein quadratisches Format von ca. 1,3 x 1,3 m. Die stark liegenden Fenster im Erdgeschoss der Rückseite und im Obergeschoss haben eine Größe von ca. 1,3 x 0,9 m und die kleinen quadratischen Fenster der Rückseite eine Größe von ca. 0,9 x 0,9 m. Das Halbbogenfenster im Giebel ist ca. 0,9 m breit.

Haustyp T und Sonderbautyp ST₁

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von ca. 1,6 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von ca. 1,1 x 1,3 m. Die kleinen Fenster im Zwischenbau haben ein liegendes Format von ca. 0,6 x 0,4 m.

Haustyp U

Die Wohnraumfenster haben ein stehendes Format von ca. 1,0 x 1,3 m, die kleinen Fenster am Eingang und im Giebel ein stehendes Format von ca. 0,5 x 1,0 m. Die kleinen Fenster im Zwischenbau haben ein liegendes Format von ca. 0,6 x 0,4 m. Das Halbbogenfenster im Giebel ist ca. 0,9 m breit.

Sonderbautyp ST₂

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von ca. 1,6 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von ca. 1,1 x 1,3 m. Das Bogenfenster im Giebel hat eine

Breite von ca. 1,0 m. Die kleinen Fenster neben den Türen und im Anbau haben ein stehendes und ein quadratisches Format von ca. 0,50 x 1,00 m und 0,50 x 0,50 m.

7.1.4 Türen

Größe und Form der Türöffnungen sind nach historischen Vorgaben beizubehalten.

Haustyp R und T

Die Bögen der Eingänge im Zwischenbau dürfen nicht verändert werden.

Haustyp U

Die Bögen der Eingänge im Zwischenbau dürfen nicht verändert werden. Die Bögen im Sockelgeschoss müssen in Größe und Form erhalten bleiben.

7.1.5 Besondere Bauteile

Haustyp Q

Erhalt der turmartigen Dachaufbauten in der historischen Form auf der Gebäudevorder- und -rückseite.

Haustyp U

Erhalt der historischen Arkadenstruktur des straßenständigen I-geschossigen Anbaus mit Flachdach

Sonderbauwerke SW₁ und SW₂

Erhalt in seiner historischen Form und Gestaltung als Luftgeschoss zwischen den Gebäuden Finkenkamp 58 und 60 mit Wohnnutzungsfunktion über öffentlichem Straßenraum zu erhalten. (siehe auch Festsetzung 2.1)

Sonderbauwerk SW₃

Erhalt in seiner historischen Form und Gestaltung als Luftgeschoss zwischen den Gebäuden Finkenkamp 58 und 60 mit Wohnnutzungsfunktion über öffentlichem Straßenraum zu erhalten. (siehe auch Festsetzung 2.1)

7.1.6 Vordächer und Markisen

- 7.1.6.1 Historische Eingangsüberdachungen sind nach historischem Vorbild zu erhalten. Neue Eingangsüberdachungen sind ausschließlich in leichter Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Breite und Tiefe von maximal 1,2 m zulässig.

- 7.1.6.2 Innerhalb des WR₂ sind für den Haustyp Q ausnahmsweise Eingangsüberdachungen nach ortsüblichem Muster zulässig: Holzkonstruktionen, die auf der Brüstung der massiven historischen Treppenanlage aufgelagert sind, bestehend aus Holzpfosten 8*8, einem Pultdach mit einer Neigung von rd. 25°, das mit Schiefer oder Dachpfannen entsprechend des Hauptdaches gedeckt ist.
- 7.1.6.3 Blech-, Kunststoff- oder sonstige Dächer oder Markisen, seitliche Verkleidungen oder Blenden sind unzulässig. Ausnahmen bilden Markisen auf der Gebäuderückseite, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.
- 7.1.7 Eingangsbereiche
- 7.1.7.1 Zulässig ist eine Stufenanlage aus Natur- oder Betonwerkstein in den vorhandenen Abmessungen mit grauer Oberfläche. Die Stufen sind ungestrichen oder werden mit einem Anstrich in den RAL-Farbtönen 7030 steingrau, RAL 7033 zementgrau und RAL 7034 gelbgrau versehen.
- 7.1.7.2 Als Handlauf ist ein einseitig angeordnetes Stahlrohr, verzinkt oder in den RAL-Farbtönen 6006 grauoliv, RAL 6008 braungrün oder RAL 6009 tannengrün gestrichen zulässig.
- 7.1.7.3 Andere Materialien wie Metall- oder Holztreppenkonstruktionen sind unzulässig.
- 7.1.8 Vorgärten und Einfriedungen
- 7.1.8.1 Einfriedungen von Vorgärten sind entlang der Grundstücksgrenzen mit Hecken in einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Zäune sind ausgeschlossen.
- 7.1.8.2 Bestehende Natursteinmauern sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.8.3 Abgesehen von den Hauszugängen sowie möglichen Stellplatz- oder Carport-Zufahrten in einer Breite von maximal 2,5 m dürfen im Vorgartenbereich keine weiteren Flächen versiegelt werden.
- 7.1.8.4 Einfriedungen von Gartengrundstücken, die an den Straßenraum grenzen, sind aus Hecken herzustellen, die eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten dürfen.

7.1.9 Carports

7.1.9.1 Carports sind ausschließlich in einer offenen Holzkonstruktion auszubilden. Sie sind ausschließlich im Naturholzton zu belassen oder weiß lasiert bzw. gestrichen zulässig.

7.1.9.2 Zur Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine oder wassergebundene Decken zulässig.

7.1.10 Anbauten

7.1.10.1 Anbauten und die Errichtung von Balkonen sind grundsätzlich nur für die **Haustypen P, Q, T und den Sonderbautyp ST₁** zulässig.

7.1.10.2 Bei Anbauten beider Haushälften sind Farbe und Material der Anbauten oder des Gemeinschaftsanbaus aufeinander abzustimmen.

7.1.10.3 Anbauten sind im rückwärtigen Bereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe des Anbaus darf die Brüstung des Obergeschossfensters im Hauptgebäude nicht überschreiten.

7.1.10.4 Anbauten sind mit einem Flachdach auszubilden. Ausnahmen bilden Wintergartenanbauten. Diese dürfen auch mit einem leicht geneigten, zum Haupthaus ansteigenden Glaspulldach mit einer maximalen Neigung von rd. 15° ausgebildet werden.

7.1.10.5 Als Fassadenmaterialien sind Spritz- oder Kratzputz sowie Holz zulässig, bei Wintergartenanbauten auch leichte Stahl-Glas- oder Holz-Glas-Konstruktionen.

7.1.10.6 Balkone sind nur in Form von Krag- oder Ständerkonstruktionen mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Geländer und Brüstungselemente sind in leichter Stahlkonstruktion auszuführen.

7.2 Gestaltung der nicht-historischen Bebauung

(Wohngebiete WR₃, WR₇ und WA₁)

7.2.1 Dächer

Innerhalb der Wohngebiete WR₃ und WR₇ sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 43° bis 45° zulässig.

7.2.1.1 *Dacheindeckung*

Materialien und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in dunkelroter oder dunkelbrauner Farbgebung zulässig. Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

7.2.1.2 *Dachaufbauten und -einschnitte*

Innerhalb des WR₃ sind giebelartige, fassadenbündige Gauben parallel zur Straße und an den Rückseiten der Gebäude in einer Breite von 9,0 m zulässig.

Im Übrigen sind in den Wohngebieten an den Längsseiten der Dächer je Hauseinheit 2 Dachgauben zulässig. Sie sind als Einzelgauben auszubilden. Ihre Länge darf das Außenmaß von 1,4 m nicht überschreiten.

7.2.1.5 *Dachflächenfenster*

Dachflächenfenster sind nur in den der Straße abgewandten Flächen zulässig.

7.2.2 Fassaden

7.2.2.1 Außenwände sind zu verputzen.

7.2.2.2 Für die verputzten Wandflächen sind nur Farben in der Skala ocker bis braun zulässig. Die Farbgebungen angrenzender Baukörper sind aufeinander abzustimmen.

7.2.2.3 Glasbausteine sowie farbiges Fensterglas sind in den von der Straße sichtbarer Wände unzulässig. Farbige Glasbausteine sind allseitig unzulässig.

7.2.3 Fenster

7.2.3.1 Zulässig sind Fenster aus Holz und Kunststoff in weißer Farbe.

7.2.3.2 Es sind rechteckige und quadratische Fenster zulässig. Die rechteckigen Fenster sind im Verhältnis 2:1 mit einem Oberlicht auszubilden. Ausnahmen von diesen Fensterformaten sind an den Dachaufbauten innerhalb des Wohngebietes WR₃ zulässig. Bei Doppelhäusern werden gleiche Fensterformate vorgeschrieben.

7.2.3.3 Von außen sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig.

7.2.4 Türen

Zulässig sind Türen aus Holz und Kunststoff.

7.2.5 Balkone

Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur in Form von Krag- oder Ständerkonstruktionen mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Geländer und Brüstungselemente sind in leichter Stahlkonstruktion auszuführen.

7.3 **Allgemeine Gestaltungsfestsetzungen**

(für alle Wohngebiete)

7.3.1 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Sonnenkollektoren

Antennen, Satellitenempfangsanlagen oder Sonnenkollektoren sind an einem vom Gebäude losgelösten Standort im hinteren Garten oder einer vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Stelle an der Gebäuderückseite anzubringen.

7.3.2 Begrünungsmaßnahmen

7.3.2.1 Carports sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

7.3.3.2 Stellplatz-, Zufahrts- und Zuwegungsflächen auf den Privatgrundstücken sind in Pflaster (Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine o.ä.) auszuführen.

7.3.3.3 Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Zufahrten sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) einschließlich wasseraufnahmefähigen Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten. Die Anrechenbarkeit dieser Maßnahme zur Ermäßigung der Niederschlagswassergebühr ergibt sich

aus der jeweils gültigen Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr (siehe auch Hinweis Nr. 4.2).

8 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- 8.1 Innerhalb des Baugebietes WR₁ dürfen ausnahmsweise die rückwärtigen Baulinien der Zwischenbaukörper um bis zu 2,0 m für den Umbau der vorhandenen baulichen Anlage zur Garage überschritten werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die äußere Gestaltung muss sich in das historische Umfeld einfügen und ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

II. Kennzeichnung

Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergbaus.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund, liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt". Eigentümerin des Bergwerksfeldes Humboldt ist die E.ON AG, hier vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen. Nach den hier vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung im oberflächennahen -. tiefen- und vermutlich tagesnahen Bereich stattgefunden. Die Auswertung der hier vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich der Planungsmaßnahme mehrere Flöze unter einer vermutlich sehr geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche austreichen. Im äußersten westlichen und nördlichen Planbereich wurde Abbau im oberflächennahen Bereich betrieben.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (so genannter „Uraltbergbau“) im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt

worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Innerhalb der Planfläche befinden sich folgende Tagesöffnungen des Bergbaus:

1. *Schurfschacht* (Kennziffer 2566/5700/020/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566158m;H= 5700415m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m
2. *Pingenschacht* (Kennziffer 2566/5700/017/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566026m;H= 5700365m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m
3. *Pingenschacht* (Kennziffer 2566/5700/016/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566021m;H= 5700382m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m
4. *Stollen auf Hoppenkuhle* (Kennziffer 2566/5700/009/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566093m;H= 5700224m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 8 m
5. *Lichtloch auf Hoppenkuhle* (Kennziffer 2566/5700/008/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566022m;H= 5700165m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 8 m
6. *Schurfschacht in Flöz Dickebank/Alter Schacht*
(Kennziffer 2566/5700/007/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566106m;H= 5700396m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m
7. *Schacht auf Hoppenkuhle* (Kennziffer 2566/5699/013/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2566032m;H= 5699982m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 8 m
8. *Schurfschacht auf Fl. Hauptflöz* (Kennziffer 2565/5700/033/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565732m;H= 5700062m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 5 m
9. *Mdl. Stollen/Tagetrieb* (Kennziffer 2565/5700/032/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565758m;H= 5700063m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 5 m
10. *Alter Schacht* (Kennziffer 2565/5700/030/TÖB)
> außerhalb des Plangebietes
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565973m;H= 5700367m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m
11. *Schacht au Hoppenkuhle* (Kennziffer 2565/5700/029/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565664m;H= 5700002m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m

12. *Lichtloch auf Hoppenkuhle* (Kennziffer 2565/5700/017/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565990m;H= 5700138m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 8 m
13. *Schurf auf Sonderbank* (Kennziffer 2565/5700/016/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565934m;H= 5700134m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 15 m
14. *Stollen zum Hauptflöz* (Kennziffer 2565/5700/015/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565754m;H= 5700077m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 5 m
15. *Schacht (Schurfschacht)* (Kennziffer 2565/5699/005/TÖB)
Mittelpunktskoordinaten: R= 2565986m;H= 5699964m
Lagegenauigkeit: $\pm$ ca. 8 m

Die Mittelpunktskoordinaten der stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus wurden anhand der hier vorhandenen Grubenbilder ermittelt. Die Genauigkeit der Mittelpunktskoordinaten der erfassten stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus spiegelt die Genauigkeit des zugrunde liegenden Grubenbildes sowie dessen Einpassungsfähigkeit in die heutige Tagessituation wider. Weitere technische Kennzahlen sowie Angaben über eine dauerstandsichere Verfüllung der oben angefügten verlassenen Tagesöffnungen liegen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nicht vor. Aussagen bzgl. der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sowie die Angabe des Gefährdungsbereiches für die o.a. Tagesöffnungen sind somit seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nicht möglich.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.a. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich (Bergwerk Humboldt; Abbau bis ca. 1966) geführt wurde, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen

Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich weitere Hohlräume und/oder Verbruchzone infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW die Einschaltung eines Sachverständigen und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens für den Planungsträger die Möglichkeit besteht, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf den Planungsraum zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregie-

rung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW nichts bekannt. Sie empfiehlt die Beteiligung der o.g. Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigungen.

Die Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigungen teilte mit Hinweis auf die vorhandene Bergbautätigkeit und Empfehlung der Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit, dass sie gegen die Planung keine Bedenken habe.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3.320 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gem. §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.

§§ 12 bis 18 a
LuftVG

2. Denkmalschutz

2.1 *Denkmalbereichssatzung*

Mit dem Inkrafttreten der Denkmalbereichssatzung Hei-
materde am 14.03.2008 sind alle Maßnahmen, welche die
siedlungstypischen Merkmale des Denkmalsbereichs
betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes
Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

§ 9 DSchG NRW

2.2 *Einzeldenkmal*

Die bauliche Anlage Kolumbusstraße 110 „Krug zur Hei-
materde“ wurde am 11. Oktober 1989 als Baudenkmal
unter der lfd. Nr. 587 in die Denkmalliste der Stadt Mül-
heim an der Ruhr aufgenommen.

IV. Hinweise

1. Abfallentsorgung

Die Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

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

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen jeglicher Art folgende Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden:

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmit-

telbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4. Niederschlagswasser

4.1 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigungsfähig.

Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser versickert, direkt den innerhalb des Plangebietes gelegenen Teichen oder den umliegenden Gewässern mit Zulauf in die Teichanlagen zugeführt werden.

Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

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

Informationen über aktuelle Förderprogramme zur alternativen Regenwasserbewirtschaftung können im Amt für Umweltschutz und bei der Unteren Wasserbehörde erfragt werden.

4.2 *Ermäßigung der Niederschlagswassergebühr*

Gemäß § 9 der zurzeit gültigen Fassung der Abwassergebührensatzung wird die Niederschlagswassergebühr für

- a) mit Rasengittersteinen befestigte Flächen
- b) Dachflächen mit geschlossener Pflanzendecke und
- c) mit Schotterrasen befestigte Flächen

auf Antrag ermäßigt. Die Ermäßigung beträgt für

- a) 30 %

- b) 50 %
- c) 100 %.

Die Mindestgröße der Fläche, für die ein Antrag auf Ermäßigung der Niederschlagswassergebühr anerkannt werden kann, beträgt 10 m². Weitere Regelungsinhalte sind der jeweils gültigen Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen.

5. Löschwasserversorgung

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 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.

6. Denkmalschutz

6.1 *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 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 zu-

§§ 15 u. 16 DSchG
NRW

nächst unverändert zu erhalten.

6.2 *Grabungserlaubnis*

§ 13 DSchG NRW

Die Zuständigkeit für die Genehmigung von Grabungserlaubnissen gemäß § 13 DSchG NRW obliegt der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4.

7. Vorhandene Leitungen und Kanäle im Plangebiet

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.

8. Belange des Waldes

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem vorhanden Wald und jedweder Bebauung ein Abstand von mindestens 20 m nicht unterschritten werden darf.

9. Barrierefreiheit

Die Bestimmungen der Barrierefreiheit gemäß § 49 BauO NRW, § 55 BauO NRW sowie § 1 Abs. 1 und 2, §§ 4 und 7 Behindertengleichstellungsgesetz NRW sowie die Vorgaben der DIN 18024-1 sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen zu beachten.

10. Geräuschbelastung

10.1 *Sportstättengeräusche*

Durch die Planung wird die bestehende Immissionssituation insgesamt nicht verschlechtert. Es wird jedoch auf die Abweichung der maßgeblichen Geräuschpegel nach dem Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme hinzuweisen. Ein Abwehranspruch für die Anwohnerschaft ist daraus nicht abzuleiten.

10.2 *Fluglärm*

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsfor-

schung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmin-
dikator L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-
Umgebungs-lärm-Richtlinie) von $> 35 \text{ dB(A)}$ bis $< 40 \text{ dB(A)}$
aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate ge-
mittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung
ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential
durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldor-
fer Flughafens nicht auszuschließen.

Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich
des Flughafens Essen/Mülheim. Die Daten aus der Lärm-
minderungsplanung (Stand: 2000) von $\geq 45 \text{ dB(A)}$ $\leq 50 \text{ dB}$
(A) tags können als Maßstab für die vom Flughafen Es-
sen/Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.

11. Artenschutz

11.1 *Zwergfledermäuse*

Die Siedlung Heimaterde stellt ein gutes Jagdgebiet für
Zwergfledermäuse dar. Die vorhandene Bausubstanz bietet
fast flächendeckend Möglichkeiten für Quartiere in den Ge-
bäuden, so dass davon auszugehen ist, dass die angetrof-
fenen Zwergfledermäuse auch in den Gebäuden leben.

Zum Schutz der Fledermäuse sind bei Bau- und Sanie-
rungsmaßnahmen sowie Baumfällungen mögliche Quartiere
im Einzelfall zu identifizieren und zu erhalten. Bei Feststel-
lung von Fledermäusen ist die Untere Landschaftsbehörde
zu informieren und die weiteren Maßnahmen sind mit der
Behörde abzustimmen. In diesen Fällen sind die Empfeh-
lungen zum Schutz der Fledermäuse der Biologischen Sta-
tion Westliches Ruhrgebiet (Fledermäuse in der Siedlung
Heimaterde in Mülheim an der Ruhr, 2008) zu berücksich-
tigen. Es ist darauf zu achten, dass keine anwesenden Fle-
dermäuse zu Schaden kommen. Als günstigste Zeit für
Maßnahmen gelten generell der September und Oktober.

11.2 *Rauchschnalze*

Von den übrigen planungsrelevanten Arten kann ein Brut-
vorkommen der Rauchschnalze in der alten Bausubstanz
nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte vor der
Durchführung von Baumaßnahmen an den Gebäuden über-
prüft werden, ob Brutstätten betroffen sind. In diesen Fäl-

len sollte die Baumaßnahme erst nach dem Verlassen der Nistplätze durchgeführt werden.

12. Energetische Förderprogramme

Informationen zu aktuellen energetischen Förderprogrammen können im Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr erfragt werden. Auskunft erteilt auch die Mülheimer Initiative für Klimaschutz e.V.

13. Luftschutzanlagen

Im Bereich und näheren Umfeld des Bebauungsplanes „Kolumbusstraße/Finkenkamp - F 14“ sollen sich früher die Luftschutzanlagen „Sunderweg-Wäldchen“, „Finkenkampschlucht“ sowie „Sunderweg/Kolumbusstraße“ befunden haben. Die genaue Lage dieser Anlagen sind nicht mehr bekannt.

Bebauungsplan

„Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum/Heißen

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Haustypenzuordnung Bebauungsplan „Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14“

Haustyp M

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Finkenkamp	10	Fulerum	5	1130

Haustyp P

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	53	Fulerum	5	581
Kolumbusstraße	55	Fulerum	5	174
Kolumbusstraße	57	Fulerum	5	175
Kolumbusstraße	59	Fulerum	5	887
Kolumbusstraße	61	Fulerum	5	888
Sunderweg	73	Fulerum	5	889
Sunderweg	75	Fulerum	5	890
Sunderweg	77	Fulerum	5	877
Sunderweg	79	Fulerum	5	883

Haustyp Q

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Finkenkamp	12	Fulerum	5	1132
Finkenkamp	14	Fulerum	5	1134
Finkenkamp	16	Fulerum	5	1135
Finkenkamp	18	Fulerum	5	1136
Finkenkamp	20	Fulerum	5	1138
Finkenkamp	22	Fulerum	5	1140
Finkenkamp	24	Fulerum	5	1142
Finkenkamp	26	Fulerum	5	1144
Finkenkamp	28	Fulerum	5	1149
Finkenkamp	30	Fulerum	5	1151
Finkenkamp	32	Fulerum	5	1153
Finkenkamp	34	Fulerum	5	1155
Finkenkamp	36	Fulerum	5	1212
Finkenkamp	38	Fulerum	5	1214
Finkenkamp	40	Fulerum	5	1216
Finkenkamp	42	Fulerum	5	1145
Finkenkamp	44	Fulerum	5	1222
Finkenkamp	46	Fulerum	5	1223
Finkenkamp	48	Fulerum	5	1225
Finkenkamp	50	Fulerum	5	1163
Finkenkamp	52	Fulerum	5	1232
Finkenkamp	54	Fulerum	5	1234
Finkenkamp	56	Fulerum	5	1236
Finkenkamp	58	Fulerum	5	1238
Finkenkamp	60	Fulerum	5	1244
Finkenkamp	62	Fulerum	5	1246
Finkenkamp	64	Fulerum	5	1248

Finkenkamp	66	Fulerum	5	1250
Finkenkamp	68	Fulerum	5	1252
Finkenkamp	70	Fulerum	5	1254
Finkenkamp	72	Fulerum	5	1256
Finkenkamp	74	Fulerum	5	1257
Finkenkamp	76	Fulerum	5	1258
Finkenkamp	78	Fulerum	5	1260
Finkenkamp	80	Fulerum	5	1262
Finkenkamp	82	Fulerum	5	1264
Finkenkamp	84	Fulerum	5	1266
Finkenkamp	86	Fulerum	5	1279
Finkenkamp	88	Fulerum	5	1280
Finkenkamp	90	Fulerum	5	1281
Finkenkamp	94	Fulerum	5	1339
Finkenkamp	96	Fulerum	5	1340
Finkenkamp	98	Fulerum	5	1341
Kolumbusstraße	95	Fulerum	5	1331
Kolumbusstraße	97	Fulerum	5	1329
Kolumbusstraße	99	Fulerum	5	1327
Kolumbusstraße	101	Fulerum	5	1325
Kolumbusstraße	103	Fulerum	5	1323
Kolumbusstraße	105	Fulerum	5	1322
Kolumbusstraße	107	Fulerum	5	1321
Kolumbusstraße	109	Fulerum	5	1319
Kolumbusstraße	111	Fulerum	5	1317
Kolumbusstraße	113	Fulerum	5	1315
Kolumbusstraße	115	Fulerum	5	1313
Kolumbusstraße	117	Fulerum	5	1312
Kolumbusstraße	119	Fulerum	5	1310
Kolumbusstraße	121	Fulerum	5	1309
Kolumbusstraße	123	Fulerum	5	1308

Haustyp R

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Finkenkamp	92	Fulerum	5	1360
Kolumbusstraße	93	Fulerum	5	1333
Sunderweg	61	Fulerum	5	1120

Haustyp T

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	63	Fulerum	5	905
Kolumbusstraße	65	Fulerum	5	906
Kolumbusstraße	67	Fulerum	5	907
Kolumbusstraße	69	Fulerum	5	908
Kolumbusstraße	71	Fulerum	5	909
Kolumbusstraße	73	Fulerum	5	910
Kolumbusstraße	75	Fulerum	5	911
Kolumbusstraße	77	Fulerum	5	925

Kolumbusstraße	79	Fulerum	5	926
Kolumbusstraße	81	Fulerum	5	927
Kolumbusstraße	83	Fulerum	5	928
Kolumbusstraße	85	Fulerum	5	929
Kolumbusstraße	87	Fulerum	5	930
Sunderweg	63	Fulerum	5	1118
Sunderweg	65	Fulerum	5	1117
Sunderweg	67	Fulerum	5	1197
Sunderweg	69	Fulerum	5	1196

Haustyp U

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	89	Fulerum	5	931
Kolumbusstraße	91	Fulerum	5	932

Sonderbautyp ST₁

(Modifikation des Haustyp P)

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	49	Fulerum	5	884
Kolumbusstraße	51	Fulerum	5	580

Sonderbautyp ST₂

(Modifikation des Haustyp O)

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Theodor-Suhnel-Straße	87	Fulerum	5	1193, 1109
Theodor-Suhnel-Straße	89	Fulerum	5	1192, 1110
Theodor-Suhnel-Straße	97	Fulerum	5	1187, 1112
Theodor-Suhnel-Straße	99	Fulerum	5	1188, 1113

Sonderbauwerk SW₁

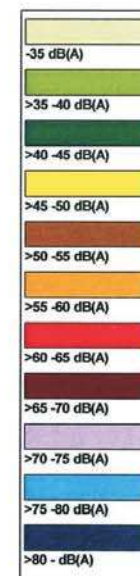
(Überbauung der Wegeverbindung Kolumbusstraße/Theodor-Suhnel-Straße zwischen den Grundstücken Kolumbusstraße 75 und 77)

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße		Fulerum	5	912

Sonderbauwerk SW₂

(Überbauung der Wegeverbindung Kolumbusstraße / Theodor-Suhnel-Straße zwischen den Grundstücken Kolumbusstraße 91 und 93)

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Finkenkamp		Fulerum	5	1429



Auftraggeber: Stadt Mülheim a. d. Ruhr Stadt Mülheim a.d. Ruhr Auftragsnummer: 5 171 08	Maßstab: 1:3500 Datum: 03.07.2008	Projekt: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung in Mülheim an der Ruhr Darstellung: Verkehrsgläusche im Nachtzeitraum (22 ⁰⁰ bis 06 ⁰⁰ Uhr), Höhe des Immissionsrasters 5,6 m über Gelände
---	--	---

Zeichenerklärung

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (RWW, Medl, MEG)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Heißen
Flur 8

Flur 5

Flur 6

Stadt Essen

Anschlussbebauungsplan
- F 13

Anschlussbebauungsplan
- F 11

Anschlussbebauungsplan
- F 10

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen-
schaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen
Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und
Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den 07.04.2010

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung,
Kataster und Wohnbauförderung
I.A.

L.S.

gez. M. Lincke

(Lincke)
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den 08.04.2010

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

gez. M. Harter

gez. H. Sander

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.05.2006
die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 15.04.2010

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

L.S.

gez. Urbanski

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.03.2010
diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung
beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 21.06.2010

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

gez. Dieter Wiechering

gez. Hardt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung
einschließlich Umweltbericht haben (mit dem im Plangebiet
aufzuhebenden Bebauungsplan) in der
Zeit vom 12.04.2010 bis einschließlich 12.05.2010
öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 14.05.2010

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

L.S.

gez. Urbanski

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 08.02.2011
die eingetragenen Änderungen / Ergänzungen dieses
Bebauungsplanentwurfes und dessen erneute Auslegung
beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 15.2.2011

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

gez. D. Wiechering

gez. T. Ottersbach

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung
haben in der Zeit vom 08.3.2011 bis einschließlich 08.4.2011
erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2011

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

gez. Urbanski

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.10.2011
diesen Bebauungsplan und die in **violett** eingetragene Änderung
gemäß §7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung
i.V. mit §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 10.11.2011

Im Auftrage des Rates der Stadt

gez. Dagmar Mühlenfeld

gez. Altenbach

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen
Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung
einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungs-
anordnung vom 03.11.11 im Amtsblatt für die
Stadt Mülheim an der Ruhr vom
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 16.11.11

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

L.S.

gez. Urbanski

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
„Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 06.10.2011 beschlossenen Festsetzungen durch Text (Satzungsfassung) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.

Mülheim an der Ruhr, den 10.11.2011


Die Oberbürgermeisterin