

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Windmühlenstraße / Parsevalstraße – H 19 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Raadt

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Düsseldorf,
Roßstraße 92, 40476 Düsseldorf

Planungsbüro: La Città Stadtplanung, Heinrich Schneider, Broichstraße 10,
41516 Grevenbroich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Windmühlenstraße / Parsevalstraße – H 19 (v)“

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Terrassen, Erker, Wintergärten und Treppenvorbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen müssen so errichtet werden, dass im Bereich ihrer Zufahrt ein Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie verbleibt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

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

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

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a - 135c BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Für die Zeitdauer des Bauvorhabens, von der Bauvorbereitung bis zur Schlussabnahme, ist eine ökologische Baubegleitung mit nachweislich qualifiziertem Fachpersonal einzurichten. Die ökologische Baubegleitung ist mit Nennung von beauftragten Personen, Firmen und dazugehörigen Kontaktdaten unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde mit Baubeginn anzuzeigen. Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind insbesondere:

- Begleitung der Abrissarbeiten des Gebäudekomple-

- xes inkl. regelmäßiger Kontrollen potentieller Quartiere/Wochenstuben von Fledermäusen,
 - Begleitung und Koordinierung sonstiger artenschutzrechtlicher Belange,
 - Überwachung von Zeitpunkt und Umfang von Rodungs-/Rückschnittarbeiten,
 - Überwachung der Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Baumbestände,
 - Führen regelmäßiger Baustellengespräche,
 - Dokumentation des Bauablaufs und der zu überwachenden Schutzgüter in regelmäßigen, der Unteren Naturschutzbehörde einzureichenden Berichten.
- Der genaue Umfang der ÖBB ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Maßnahmen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Schutz von Gehölzbeständen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Der Schutz umfasst alle Teile des Baumes, somit Stamm, Kronen- und Wurzelbereich.

Ausfallende Bäume entlang der Ostgrenze innerhalb des Vorhabengebietes sind zu ersetzen, die Funktion der Baumreihe als Leitstruktur für Fledermäuse ist aufrecht zu erhalten. Im Unterwuchs der Bäume im Bereich der privaten Grünfläche entlang der Ostgrenze (Planstraße A) ist eine flächige Begrünung mit Bodendeckern zu entwickeln. Der Auf- bzw. Abtrag von Boden im Wurzelbereich sowie das Lagern von Bau- und Betriebsstoffen in diesem Bereich ist unzulässig.

Im Zuge der Bautätigkeiten sind die Bäume gemäß RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen), ZTV Baumpflege und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist mit Baustelleneinrichtung ein Schutzzaun entlang der zur Vorhabenfläche weisenden Traufkanten aufzustellen. Erst zum Zeitpunkt der Anlage der öffentlichen Stellplätze entlang der Planstraße A bzw. der Errichtung der Schallschutzwand ist das Zurücksetzen des Schutzzaunes auf die Nutzungsgrenze zulässig.

Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind tiefe Ausschachtungen des Bodens zu vermeiden. Werden Wurzeln der Bäume freigelegt, so sind diese fachgerecht gemäß DIN 18920 zu behandeln. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegren-

zungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.
Für das Schließen von nach der Baumaßnahme gegebenenfalls verbleibenden offenen Bodenflächen im Unterwuchs der am östlichen Grundstücksrand stockenden Baumreihe (private Grünfläche) sind ausschließlich die Pflanzenarten Efeu (*Hedera helix*) und Kleines Immergrün (*Vinca minor*) zu verwenden. Das Einbauen mineralischer Deckschichten (Kies, Schotter, Splitt) ist im Bereich der gem. § 9Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Fläche nicht zulässig.

Einzelbaumschutz

Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Baum (Birke) ist dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Bautätigkeiten ist der Baum einschließlich Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS LP-4 zu schützen. Der Kronenbereich ist von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten.

Teilversiegelung auf Stellplätzen/Zufahrten

Private und öffentliche Stellplätze und Zufahrten müssen in teilentsiegelter Bauweise durchgeführt werden. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasser- und luftdurchlässig sowie im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen.

Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.3 Maßnahmen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur externen Kompensation des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden dem Eingriff Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Mülheim an der Ruhr zugeordnet.

Es handelt sich dabei um eine 4.282 m² große Teilfläche der Ausgleichsfläche 062A01, Horbeckstraße / Rombach in der Gemarkung Raadt, Flur 6, Flurstück 108 (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) mit einem bilanzierten Wert von 15.843 ökologischen Werteinheiten

4.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Vorhabengebiet

Schutz von Fledermäusen

Zum Schutz von spaltenbewohnenden Fledermäu-

sen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist die Blechverkleidung der Attika des ehemaligen Agiplan-Gebäudes an den Rändern des Flachdaches vorsichtig und in Handarbeit zu lösen und abzunehmen. Eine direkte Tötung von vorhandenen Individuen ist zu vermeiden.

Der Rückbau der Gebäudeverkleidung sowie der Beginn der weiteren Abrissphase ist nur im Zeitraum vom 1. September bis 31. März zulässig, der optimale Zeitraum ist zwischen dem 1. September und dem 31. Oktober. Bei Abrissarbeiten über den 31. März hinaus ist eine regelmäßige Kontrolle potentieller Quartiere / Wochenstuben von Fledermäusen durch eine hierfür qualifizierte Person durchzuführen.

Sollten während der Arbeiten Fledermäuse angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde und/oder die ökologische Baubegleitung zu informieren, damit die Tiere geborgen und in ein geeignetes Ersatzquartier umgesetzt werden können.

Ausgleich von Nistplätzen

Werden in der Abrissphase Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse gefunden, sind im Vorhabengebiet oder an geeigneter Stelle im Umfeld in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:

8 Stück Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente, wie Fledermaussteine. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Schutz von Brutvögeln

Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind der Rückschnitt und die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hochstaudenflächen vom 1. Februar bis zum 30. September eines Jahres nicht gestattet und somit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. Januar eines Jahres durchzuführen. Ebenso ist das Beseitigen von Holzstapeln oder Schnittguthaufen ausschließlich in diesem Zeitraum zulässig (Anmerk. s. ASPII).

Ist der Rückschnitt bzw. Rodung sowie Beseitigung von Holzstapeln oder Schnittguthaufen in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potentiell als Brutplatz geeignete Bäume, Gebüsche und Hochstaudenflächenstrukturen vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss der Rückschnitt, bzw. das Roden bzw. das Entfernen von Holzstapeln oder Schnittguthaufen nach Ver-

lassen der Nester erfolgen. Das genaue Vorgehen und der sich ggfls, ergebende Kompensationsumfang (im Falle einer Brutplatznutzung) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebende Vorgehensweise sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

5. Energieversorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. § 14 BauNVO Abs. 2 und 3

Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen (KWK-Anlagen) sind nur zur Deckung der Versorgung der im vorhabenbezogenen 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

GL: Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Passive Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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 IV

Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß mit einem erf. $R'_{w, res} > 40$ dB(A) herzustellen.

Um eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb der Lärmpegelbereiche IV mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten oder alternativ ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren. Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen 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.

7.2 Lärminderungsmaßnahmen / Aktive Schallschutzmaßnahme

Die in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzwand ist vor Aufnahme der Wohnnutzung in den Reinen Wohngebieten WR³ und WR⁴ zu errichten.

Die Schallschutzwand muss eine Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2: ≥ 32 dB aufweisen. Beide Wandseiten sind hochabsorbierend mit einem Absorptionsgrad nach DIN EN 1793-1: ≥ 9 dB anzulegen.

8. **Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Stellplätzen ist gedrosselt dem Rückhaltekanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) zuzuführen.

Dem vorhandenen Kanal in der Parsevalstraße darf aus dem Vorhabengebiet nur eine gedrosselte Regenwasser-Abflussmenge von 65l/s zugeführt werden.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW

9. **Gestaltung**

9.1 Die geneigten Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachneigung, Material und Farbe einheitlich auszuführen. Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig. Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

9.2 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Befestigte Flächen wie Zuwegungen und Zufahrten dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Als Vorgartenfläche wird die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze definiert.

9.3 In den Reinen Wohngebieten WR¹ und WR³ sind entlang der Windmühlenstraße Einfriedungen der seitlichen Gartenflächen nur als Hecken in einer Höhe bis maximal 1,80 m zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune an der von der Windmühlenstraße abgewandten Seite in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Höhe zu ersetzen. Es sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

II. Kennzeichnung

Altlasten und Bodenbelastungen

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Bereich des Vorhabengebietes befindet sich gemäß Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Altlastenverdachtsfläche mit der Standort-Bezeichnung J6-0012 (Betriebstankstelle mit zwei Tanks, Zapfsäule, Ölabscheider und unterirdischer Heizöltank).

Die Anlagen sind nach vorliegenden Erkenntnissen zurückgebaut.

Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen zeigen, dass im Bereich des ausgebauten unterirdischen 100.000 l Tanks Verunreinigungen zurückgeblieben sind.

Darüber hinaus liegen insbesondere für den südlichen Bereich des Vorhabengebietes Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Vereinzelt wurden mit 30 - 130 mg/kg PAK nach US EPA deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, in dem alle Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen des Bodens umfassend dargestellt sind. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die vorhandenen Verunreinigungen wie im Bodenmanagementkonzept beschrieben, auf eigene Kosten vor Aufnahme der Nutzung vollständig zu beseitigen.

Der Sanierungserfolg ist durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG nachzuweisen. Gemäß den Vorgaben

der BBodSchV sind die Horizonte 0- 10 cm, 10 - 35 cm und 35 -60 cm auf PAK und Schwermetalle zu untersuchen. Im Bereich der KW - Verunreinigung sind zusätzliche Beprobungen auf MKW und BTEX erforderlich um den Nachweis der vollständigen KW-Sanierung zu erbringen. Werden im Zuge von Bodenuntersuchungen weitere relevante Schadstoffe angetroffen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Der Nachweis ist für alle unversiegelten Flächen zu erbringen. Die Untersuchungen sind insbesondere in allen Hausgärten und in mindestens vier Beprobungsarealen durchzuführen. Es gelten die integrativen Prüfwerte der BBodSchV für den sogenannten Wohngarten. Für eine uneingeschränkte Nutzung der Grünflächen im Hinblick auf die Nutzungsszenarien Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau sind neben den Prüfwerten der BBodSchV (Tabelle 1.4.) für Kinderspiel auch der Benzo (a) pyrengehalt von 1 mg/kg und der Cadmiumgehalt von 2 mg/kg zu unterschreiten.

Die Bodeneingriffe sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der UBB vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.

Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wird in den Durchführungs- und Erschließungsvertrag aufgenommen.

III. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich Flughafen Essen-Mülheim

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen Essen-Mülheim, in ca. 840 m Entfernung vom Flugplatzbezugspunkt entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Umkreis von 1,5 km um den genannten Punkt alle Bauvorhaben bei der Bezirksregierung zur Prüfung der Hindernisfreiheit vorgelegt werden müssen.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Die Ergebnisse der im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie durchgeführten Lärmkartierung für den Verkehrslandeplatz Essen / Mülheim weist im gesamten Vorhabengebiet für den Tag-Abend-Nachtpegel (LDEN) Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) auf. Im gesamten Vorhabengebiet sind keine bauleitplanerisch relevanten Auswirkungen durch Fluglärm dieses Flughafens zu erwarten.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerverkehrsgebiet des Flughafens Airport Düsseldorf (DUS). Betreffend Fluglärm weist das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft

für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) für das Vorhaben-
gebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-
Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35
dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vor-
belastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weiter-
gehend relevant, so dass über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen
können. Trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate
gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelas-
tung durch Fluglärm ist vor Ort ein zeitweises Belästi-
gungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen. Ins-
besondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei
Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) beeinträchtigt sein.

2. Bodendenkmäler

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmä-
lern liegen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht
ausgeschlossen werden.

Es wird daher auf die Meldepflicht bei der Entdeckung
von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmal-
schutzgesetz NRW hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations-
und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von
Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die aus-
führenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeige-
pflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denk-
malbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Boden-
denkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen wer-
den. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst
unverändert zu erhalten.

3. Brandschutz

Zur Sicherung des erforderlichen zweiten Rettungsweges
aus der Dachgeschossebene sind die im Dachgeschoss
gelegenen Fenster straßenseitig anzuordnen. Die Fenster
haben den Anforderungen des § 40 Abs. 4 BauO NRW zu
entsprechen.

§ 17 Abs. 3 BauO NRW

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung hatte einen konkreten Verdacht
auf einen Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg er-
geben. Der Standort des Blindgängers wurde im Zuge
eines Ortstermins am 13.04.2016 in der nordwestlichen
Ecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mar-
kiert. Mit dem Ordnungsamt der Stadt Mülheim an der
Ruhr und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der
Bezirksregierung Düsseldorf wurde vereinbart, dass die
Bergung / Entschärfung im Rahmen der Abrissmaßnah-
men erfolgen soll.

5. Bergbau

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Johann Wilhelm II“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

6. Abfallentsorgung

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

7. Verwendung von Recyclingmaterialien

Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien im Erdbau oder Straßenoberbau wird eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr nach § 8 WHG erforderlich.

8. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes beträgt 48 m³/h.

9. Ausgleich nach Baumschutzsatzung

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

Zu widerhandlungen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr dar.

Der Ausgleich wird im Rahmen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages geregelt.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

Folgende DIN-Norm wird im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung während der öffentlichen Auslegung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und kann nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden:

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

DIN EN 1793-1 - Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 1: Produktspezifische Merkmale der Schallabsorption; Deutsche Fassung EN 1793-1:2012, Ausgabedatum: 2013-04, Beuth Verlag

DIN EN 1793-2 - Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern; Deutsche Fassung EN 1793-2:2012, Ausgabedatum: 2013-04 Beuth Verlag

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 4.3 (AUSGLEICH UND ERSATZ AUSSERHALB DES VORHABENGEBIETES)

