

## **Bebauungsplan**

### **„Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

## **Textliche Festsetzungen**

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

## **Bebauungsplan „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1  
BauGB i.V.m. § 1  
Abs. 6 Nr. 1  
BauNVO sowie  
§ 4 Abs. 3  
BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**

##### **2.1 Oberkante der maximalen Gebäudehöhe**

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Innerhalb des WA<sub>1</sub> darf die Gebäudehöhe für erforderliche Technikaufbauten um bis zu 2,50 m überschritten werden.

##### **Einbauten im Erdreich**

In allen Allgemeinen Wohngebieten muss die Unterkante der Einbauten von baulichen Anlagen im Erdreich eine Mindesthöhe von 73,50 m über NHN aufweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1  
und Abs. 3  
BauGB i.V.m. §  
16 Abs. 2 Nr. 4  
und § 18  
BauNVO

2.2 Die rückwärtigen Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2  
BauGB

#### **3. Bauweise**

##### **Abweichende Bauweise**

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

Entlang der Großenbaumer Straße ist ausschließlich eine Bebauung mit einer Mindestlänge von 50 m zulässig.

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

#### **4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

##### **4.1 Garagen, Carports Stellplätze und Tiefgarage**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze oder die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Die Zufahrt ist nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In diesen Wohngebieten ist die Errichtung von Tiefgaragen ausgeschlossen.

##### **4.2 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>4</sub> im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßengrenzlinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältnissen und Fahrradständern unzulässig.

#### **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24  
BauGB

##### **5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze des WA<sub>3</sub> und WA<sub>1</sub> ist zum Gebäude Großenbaumer Str. 67 (Tankstelle) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante zu errichten (s. Planzeichnung). Der untere Höhenbezugspunkt ist dabei die dem Gebäude Großenbaumer Straße 67 zugehörige befestigte Fläche entlang des geplanten Fuß- und Radweges sowie des Flurstücks 221.

Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB und eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und Schlitze aufweisen.

##### **5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden

für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $\leq 60$  dB(A) mit einem Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 30 dB auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 35 dB.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 60$  dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Zusätzlich sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 60$  dB(A) bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können getroffen werden, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass auf eine andere geeignete Weise eine

ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6-22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der o.g. Beurteilungspegel im Tageszeitraum im Außenwohnbereich nicht überschritten wird.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

### 5.3 Schutz vor gewerblichen Immissionen

Innerhalb des schraffierten Bereiches innerhalb der überbaubaren Fläche des WA<sub>1</sub> sind ab dem ersten Obergeschoss der dem Fuß- und Radweg zugewandten Fassade keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 zulässig.

## **6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1  
Nr. 25a BauGB

6.1. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt acht mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm inkl. Baumsicherung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m<sup>2</sup> offenen Baumscheiben anzulegen.

Davon sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>4</sub> jeweils 2 Bäume entlang der Diedenhofer Straße (WA<sub>1</sub>) bzw. innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA<sub>4</sub>) vorzusehen. Im Straßen-/Parkraumbereich der Diedenhofer Straße sind insgesamt 3 Bäume anzupflanzen.

Für die o.g. Bereiche sind folgende Baumarten zulässig:

- Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Ein Baum ist innerhalb des Fußweges zwischen Saarnberg und

Großenbaumer Straße im Bereich der Wegeaufweitung (zwischen WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>) zu pflanzen. Als Baumarten sind hier zulässig:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Zusätzlich zu den Baumpflanzungen ist innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>4</sub> festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anpflanzung lebensraumtypischer Heckensträucher vorzusehen. Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2x verpflanzte Sträucher, 120-150 cm hoch und in einem Pflanzverband von 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen. Ein strenger Formschnitt ist unzulässig, die Sträucher dürfen in mehrjährigem Turnus „Auf-Stock“ gesetzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen.

Als Heckensträucher sind zulässig:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

- 6.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>4</sub> sind die Dachflächen von Carports und Garagen dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Liegt die Oberkante der Tiefgarage im WA<sub>1</sub> über der Geländeoberkante, sind die Dachflächen der Tiefgaragen, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Zufahrten genutzt werden, gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau

e.V.) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen mit mindestens 30 cm Bodenüberdeckung herzustellen, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Liegt die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberkante, ist das darüberliegende Erdreich ebenfalls mit mindestens 30 cm Bodenüberdeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.

**7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1  
Nr. 25b BauGB

- 7.1 Der innerhalb der privaten Grünfläche (Flurstück 579) zum Erhalt festgesetzte Baum (Spitzahorn) ist dauerhaft zu erhalten. Kronenpflege einschließlich Aufastungen des Baumes ist nur durch anerkannte Fachfirmen unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim und nach vorheriger Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim zulässig. Bei Maßnahmen im Wurzelbereich des Baumes sind die DIN 18.920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.

**8. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes**

§ 1a Abs. 3  
BauGB i.V.m. § 9  
Abs. 1a und §§  
135a und 135c  
Abs. 3 BauGB

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete in den Eingriffsbereichen I und II – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Saarn, Flur 51 , Flurstück 926 – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – und den dort vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) zugeordnet. Die zugeordnete Fläche beträgt 5.892 m<sup>2</sup>.

**9. Maßnahmen zum Artenschutz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
BauGB i.V.m. §  
44 BNatSchG

9.1 Fäll- und Rodungsmaßnahmen

Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis vor dem 01.03. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) durchgeführt werden.

Vor der Fällung von Gehölzen sind zunächst alle Baumhöhlen

oder Baumspalten an Gehölzen durch qualifiziertes Fachpersonal endoskopisch auf einen Tierbesatz zu kontrollieren. Vor der Fällung von Bäumen mit Eichhörnchenkobeln sind die Kobel außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht, somit im Zeitraum Anfang Januar bis Mitte März, bei frostfreier Witterung durch qualifiziertes Fachpersonal und in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim behutsam abzunehmen und umzuhängen.

Ist das Fällen bzw. Roden in dem Zeitraum vom 01.10. bis vor dem 01.03. aus zwingenden Gründen nicht möglich, sind potenziell als Brutplatz geeignete Bäume und Gebüsche sowie Nester vor Durchführung der Maßnahme durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss das Fällen bzw. Roden nach Verlassen der Nester erfolgen.

#### 9.2 Amphibien- und Reptilienschutz

Vor dem Beginn der Baufeldräumung im Bereich des WA<sub>4</sub> ist eine Überprüfung durch qualifiziertes Fachpersonal auf potenziell vorkommende Amphibien und Reptilien durchzuführen. Dazu sind insgesamt 10 Schalttafeln auf der Fläche auszubringen und über eine Phase von mindestens 2 Wochen alle 3 Tage zu kontrollieren.

Werden Amphibien bzw. Reptilien festgestellt, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Alle innerhalb des Zaunes befindlichen Amphibien und Reptilien sind abzusammeln und an eine geeignete Stelle im Umfeld zu verbringen.

#### 9.3 Maßnahmen innerhalb der Privaten Grünfläche (Flurstück 579)

Auf der privaten Grünfläche (Flurstück 579) ist eine extensive 2-3 schürige Wiese (max. 3 Mahdgänge pro Jahr) zu entwickeln.

Die Installation von Lichtquellen auf der Fläche oder explizit auf die Fläche gerichtetes Licht sowie bauliche Anlagen einschließlich der Anlage von befestigten Wegen oder Plätzen sind nicht zulässig.

Eine Einfriedung der privaten Grünfläche ist nur in Form eines

landschaftsgerechten Zauns mit Spaltpfosten und Weide-/Knotengeflecht, als Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m oder durch die Entwicklung einer maximal 1,6 m hohen Heckenstruktur mit heimischen und standort-gerechten Gehölzen zulässig. Zaun und Heckenstruktur können miteinander kombiniert werden. Heimische, standortgerechte Heckengehölze sind:

- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

#### 9.4 Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen ist eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Zulässig sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, einer Lichtleistung bis max. 4000 Lumen und einer Beleuchtungsstärke bis max. 3 Lux. Nach oben gerichtetes Licht ist unzulässig, Streulicht ist durch Abschirmung zu mindern.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **1. Gestalterische Festsetzungen**

#### 1.1 Doppelhäuser

Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung sowie gleicher First- und Traufhöhe auszuführen.

#### 1.2 Zulässige Dachformen

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Höhe auszuführen.

#### 1.5 Dachaufbauten/-einschnitte

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

§ 9 Abs. 4  
BauGB i.V.m. §  
86 Abs. 4 BauO  
NRW

Die Dacheindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

#### 1.6 Vorgärten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>4</sub> sind die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßengrenzungsline der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen) mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

#### 1.7 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Dies sind:

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Zur Einfriedung der privaten Grünfläche (Flurstück 579) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gesonderte Festsetzungen zu berücksichtigen (vgl. I Planungsrechtliche Festsetzungen, textliche Festsetzung 9.3).

## 2. **Wasserrechtliche Festsetzungen**

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes (z.B. mittels Rigolensystem) zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Eine Versickerung durch Aufschüttungen oder belastete Böden ist nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4  
BauGB i.V.m. §  
44 Abs. 2 LWG  
NRW

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

### **III. Kennzeichnungen**

#### Altlasten- und Bodenbelastungen

§ 9 Abs. 5  
BauGB § 17  
LbodSchG

In den gekennzeichneten Bereichen wurden für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze bei Bodenuntersuchungen Überschreitungen der Prüfwerte für Benz(a)pyren der BBodSchV festgestellt. Sowohl der Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen sowie die Niederschlagswasserversickerung ist daher unter diesen Umständen in den betroffenen Bereichen nicht uneingeschränkt gefahrlos möglich.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muss in den gekennzeichneten Bereichen ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Im Bereich des WA<sub>2</sub> ist ein Bodenaustausch der obersten 10 cm erforderlich, im Bereich des WA<sub>1</sub> ein Bodenaustausch der obersten 60 cm.

Durch den oben beschriebenen Austausch der belasteten Böden ist ein Zustand herzustellen, bei dem die Schadstoffgehalte in den oberen 60 cm in den geplanten Gärten die Prüfwerte der BBodSchG für Wohngärten unterschreiten.

Der neu eingebrachte Boden muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Alle Dokumentationen, Untersuchungen und sonstigen gutachterlichen Leistungen sind von einem geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LbodSchG durchzuführen. Vor Aufnahme der Nutzung ist durch den Sachverständigen nachzuweisen, dass die Bodenhorizonte 0 – 10, 10 – 35 und 35 – 60 cm die genannten Prüfwerte einhalten.

#### **IV. Nachrichtliche Übernahme**

##### Luftverkehrsrechtliche Genehmigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 149,0 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

#### **V. Hinweise**

##### 1. Überflutungsnachweis

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 12/2016 mit den Arbeitsschritten „Bemessung“ und „Nachweis“ zu führen.

##### 2. Geräuschbelastung durch Fluglärm

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

##### 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 und Sträucher nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18.920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behan-

deln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abnehmen zu lassen.

4. Kampfmittelbeseitigung

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

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

5. Bergbau

Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen, widerrechtlicher Bergbau Dritter oder „Uraltbergbau“ lässt sich jedoch nicht ausschließen. Vor Baubeginn sind daher Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

6. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hinzuweisen. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 u. 16  
DSchG NRW

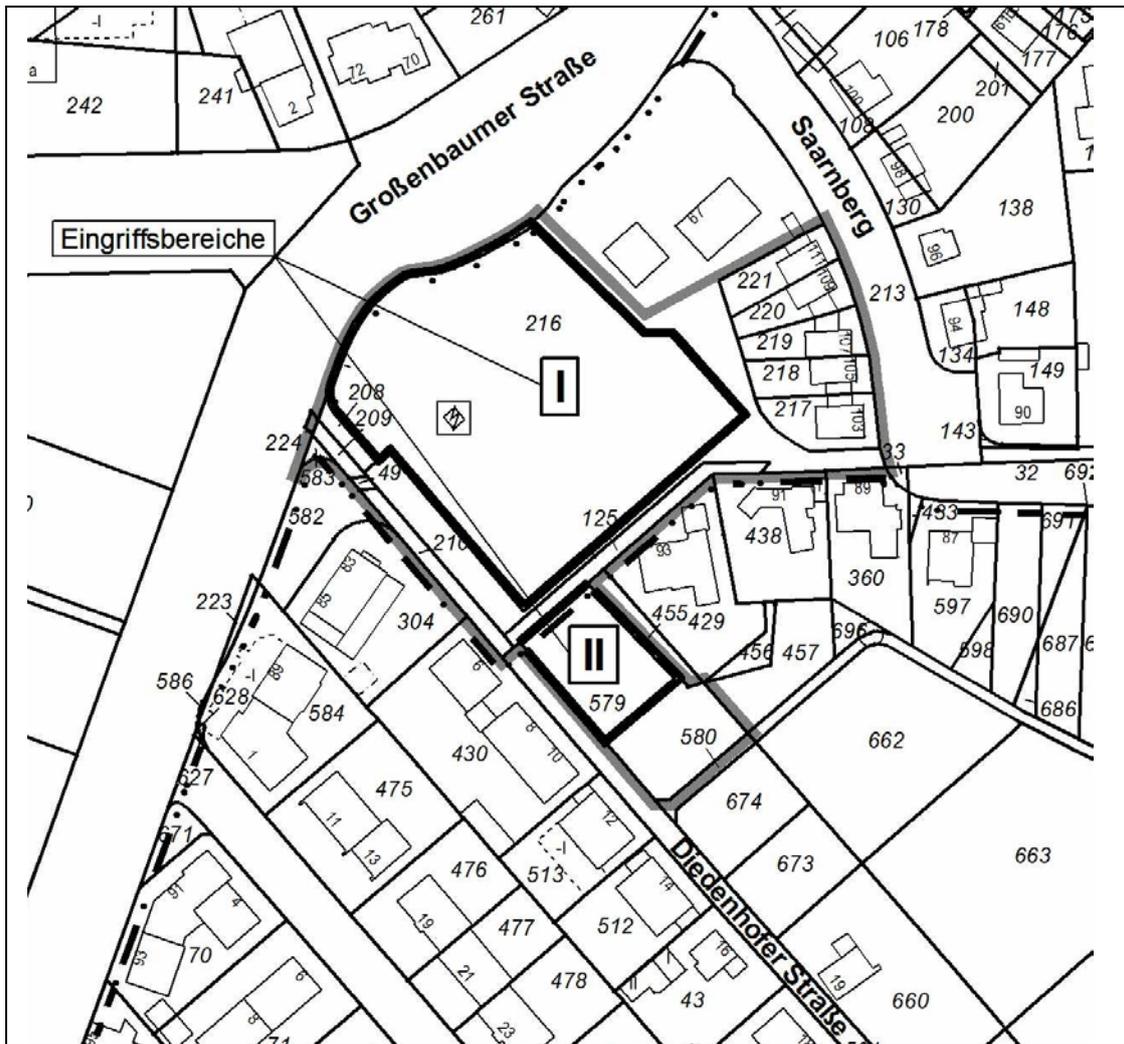
7. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung,

Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468  
Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Übersichtsplan 1:

Anlage zu den textlichen Festsetzungen I Nr. 8



Übersichtsplan 2:

Anlage zu den textlichen Festsetzungen I Nr. 8

