

**Bebauungsplan „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16
(Verfahrensbezeichnung: I 16/I)“
zur Änderung von Festsetzungen des in Kraft ge-
tretenen Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Fahr-
kamp – I 16“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher als untergeordnete Nutzung im Zusammenhang mit einer Anlage für sportliche Zwecke zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2. Einfriedungen

In den GE-Gebieten sind Einfriedungen in Höhe von bis zu 2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB

3.1 Private Grünfläche A

Auf der in der Planzeichnung mit der Bezeichnung A festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze flächig zu pflanzen. Pro 100 m² sind 50 Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für die Anpflanzung ist aus folgenden heimischen Arten aus der Pflanzliste A zu wählen:

- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus monogyna und laevigata (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3.2 Private Grünfläche B

Auf der in der Planzeichnung mit der Bezeichnung B festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze flächig zu pflanzen, die

Wuchshöhen von ca. 30-50 cm erreichen. Als Pflanzqualität sind Topfballen mit 5-7 Trieben fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Pro Quadratmeter sind, je nach Art und Sorte, 6-10 Stück zu setzen.

Für die Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzliste B zu wählen:

- Cotoneaster (Mispelstrauch) Zwerg- und Kleinsträucher in Arten und Sorten, besonders gute Bodendecker wie bspw. Cotoneaster adpressus, C. dammeri „Coral beauty“, C. dammeri „Eichholz“, C. praecox
- Pachysandra terminalis (Dickmännchen)
- Potentilla fruticosa (Fingerstrauch), bspw. Var. „Abbotswood“
- Vinca major (Großblättriges Immergrün)
- Vinca minor (Kleinblättriges Immergrün) (Stephandara incisa „Crispa“ (Niedrige Kranzspiere)
- Spirea japonica (Spierstrauch) „Little Princess“, „decumbens“, „Froebelii“
- Rosen: Rosa „Defender“, „nitida“, rugosa „Repens alba“, „Sommerabend“ uvm.
- Euonymus fortunei (Spindelstrauch) „Coloratus“, „Emerald'n Gold“ oder „Dart's Blanket“
- Erica (Heide) in Arten und Sorten (bspw. Sorten von carneas)

4. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz – Heckenpflanzung im Plangebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 310 (Kölner Straße 153) eine mindestens 2 m breite und mindestens 2 m hohe Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind auf einer Länge von rund 70 m (südliche Grenze) und rund 90 m (nördliche Grenze) anzulegen. Zu verwenden sind folgende heimischen Arten:

Sträucher (90%/ 140 Stück) in der Qualität 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 100-150 cm:

- Crataegus monogyna (Weißdorn)

- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Rosa carnina* (Hundsrose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball)

Bäume (10%/ 16 Stück) in der Qualität verpflanzte Heister mit Ballen, Wuchshöhe 150-200 cm:

- Feldahorn (*Acer campestre*) 8 Stück
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 8 Stück

5. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Artenschutz

i.V.m. § 44 BNatSchG

- Die Fällung von Bäumen im Plangebiet darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) in frostfreien Perioden durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist die Begleitung der Fällarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich, der die betroffenen Bäume unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel untersucht und bei Besatz das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmt. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Nachfrage nachzuweisen.
- Vor Fällung der Bäume auf dem Flurstück 310 sind zehn als Wochenstuben geeignete Fledermauskästen in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde an Bäumen in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes anzubringen.
- Spätestens ein Jahr nach Errichtung der Neubauten oder Umnutzung der leerstehenden Gebäude auf dem Flurstück 310 sind zehn Fledermaus-Flachkästen fachgerecht an den dortigen Gebäuden anzubringen.
- Die unter 4. genannten Heckenstrukturen und die angrenzenden Wald- und Grünlandstrukturen dürfen vom Plangebiet aus nicht gezielt angestrahlt werden.
- Der Abriss oder die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) in frostfreien Perioden erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist die Begleitung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich, der die betroffenen Bau-

teile unmittelbar vor den Arbeiten auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel untersucht und bei Besatz das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmt. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Nachfrage nachzuweisen.

5.2 Beleuchtung

In den Gewerbegebieten ist nur der Einsatz von tier- und artenschutzgerechter Beleuchtung (z.B. Natriumdampf- oder LED-Beleuchtung) zulässig. Helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil sind nicht zulässig.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen:

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

II. Hinweise

1. Baumschutz

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 sowie der RAS LP-4 während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2. Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung

Der eventuelle Verlust von geschützten Bäumen (nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr) kann erst bei den entsprechenden Bauanträgen verzeichnet werden. Die wegen Bebauung zu fällenden Bäume sind dann gesondert nach der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Hinweis:

Alle weitergehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Fahrkamp – I 16“ sind durch diese Änderungen nicht berührt.