

Bebauungsplan **„Talstraße – C 23“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan „Talstraße – C 23“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten (WR 1 + WR 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m.
§ 3 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

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

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

3. Garagen , Carports, Stellplätze

In den Reinen Wohngebieten (WR 1 + WR 2) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 ist über Muldensysteme zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser in den Gebäuden und zur Bewässerung von Hausgärten genutzt werden kann.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen. Die genau Lage und Ausführung der Versickerungssysteme sind im Einzelfall im wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 ist gedrosselt in den städtischen Kanal einzuleiten, soweit es nicht zur Nutzung als Brauchwasser und zur Bewässerung von Hausgärten genutzt werden kann.

5. Gestaltung

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

5.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig.

Doppelhäuser sind als architektonische Einheit aufzufassen. Sie sind hinsichtlich Material und Farbe der Fassade

einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für das Material und die Farbe der Dacheindeckung.

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Auf einem Grundstück nebeneinander liegende Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Die Dächer können begrünt werden.

5.2 Vorgärten:

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

6. 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

6.1 Maßnahmen nach Baumschutzsatzung

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.

6.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Zum Schutz der potentiell betroffenen Vogelarten durch das Entfernen des Gehölzbestandes sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festzusetzen:

- Die Bäume sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu fällen (Fällung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar).
- Ist eine Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potentiell als Brutplatz geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes sollte das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Nester erfolgen. Das genaue Vorgehen und der sich ggfls. ergebende Kompensationsumfang (im Fall einer Brutplatznutzung) sind im Vorfeld mit der Unteren Land-

schaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebende Vorgehensweise sind zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde unaufgefordert vorzulegen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den Ausgleich der Bäume nach städtischer Baumschutzsatzung hinaus eine externe Ausgleichsfläche bereitzustellen. Es wird die Ausgleichsfläche 059A01 (Teilfläche) auf dem städtischen Grundstück im Hexbachtal, Gemarkung Dümpten, Flur 2, Flurstücke 285, 287 und 289 mit einer Anteilsfläche von 560 m² verbindlich zugeordnet (siehe Anlage der textlichen Festsetzungen).

II. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, allerdings ist das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr Flugwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein Einfluss von Fluglärmgeräuschen im Zusammenhang mit Gegenanflugverfahren (XAMOD 05) sowie durch Einzelfreigaben auf das Plangebiet ist nicht auszuschließen. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets (< 2 km-Umkreis) sind aktuell keine Beschwerden über Fluglärm bekannt. Zukünftige Streckenführungen unterliegen nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

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. Nach der Baumschutzsatzung sind voraussichtlich 8 Bäume zu pflanzen. Die Kompensation nach städtischer Baumschutzsatzung (BSchS) erfolgt über eine Ausgleichzahlung gemäß §7 Abs. 2 BSchS. Die Summe wird im Bescheid zum Fällantrag (Antrag auf Ausnahme gemäß §6, Abs. 3 BSchS) festgesetzt.

3. 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 nächstgelegene 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. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

4. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Roland“ ist die CBB Holding AG i. L.

Nach den derzeit vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle teilweise im tiefen- und oberflächennahen Bereich stattgefunden.

Der oberste auf den vorliegenden Grubenbildern verzeichnete Abbau im Flöz „Geitling“ aus dem Jahr 1954 näherte sich der Tagesoberfläche bis auf ca. 95 m bis 100 m und somit bis an die Grenze zum oberflächennahen Bereich. Das Festgestein (Karbon), indem die Steinkohleflöze eingelagert sind, wird im Bereich des Plangebietes von einer ca. 80 m mächtigen Kreidemergelschicht überdeckt. Über die tatsächliche geologische Zusammensetzung und Tragfähigkeit der Mergelschicht liegen keine Erkenntnisse vor.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten

sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbrauchszonen können ggfls. Zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

5. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekt mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Ebenfalls ist bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

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 er-

forderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

6. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 16 DSchG NRW

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

7. Gewässerschutz

§ 31 LWG i. V. m. § 38 WHG

Entlang des Gewässers Schmalbeek besteht gemäß § 31 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen. Er umfasst eine Breite von 5m ab der Linie des Mittelwasserstandes. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist es verboten, bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind zu errichten. Hierunter fallen auch Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, die Verlegung von Leitungen, Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen, die Lagerung von Materialien sowie jeglicher Einsatz von gewässerbelastenden chemischen und biologischen Stoffen.

8. 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.

**ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 6.3 (AUSGLEICH UND
ERSATZ AUßERHALB DES PLANGEBIETES)**

