

Bebauungsplan

„Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitlicher und sportliche Zwecke
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 1
Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
sowie § 3 Abs. 3
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max) für Flachdächer bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max) für geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.
- 2.2 Als maximale zulässige Höhe gilt bei
- Flachdächern (< 5° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH (GH max),
 - geneigten Dächern (≥ 5° Dachneigung) die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe FH (FH max).
- 2.3 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagenaufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen u.ä. um maximal 1,50 m überschritten werden.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern sind die technischen Anlagenaufbauten mindestens 1,50 m von der Gebäudeau-
- § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 18
Abs. 1 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 16
Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
sowie § 18 Abs. 1
BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 16
Abs. 6 und § 14 Abs. 3
BauNVO

Benwand zurückzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen müssen sich die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie der Dachneigung anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

- 2.4 In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ dürfen die festgesetzten seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen ohne Überdachungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m. § 23
Abs. 3 und 2 Satz 3
BauNVO

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Bautiefe von 4 m zulässig.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6
BauGB

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze
- In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ sind Garagen, Carports und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. § 12
Abs. 6 BauNVO

- 4.2 Nebenanlagen
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) mit Ausnahme von überdachten Fahrradabstellplätzen und Mülleinhausungen unzulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. § 14
Abs. 1 BauNVO

5. Fläche für Wald

Die als Wald festgesetzte Fläche ist zu erhalten.
Innerhalb der festgesetzten Waldfläche sind bauliche Anlagen (auch der Waldnutzung dienende) unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b
BauGB i.V.m. § 9
Abs. 1 Nr. 10 BauGB

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

GFLR: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Steinknappen 37 a – c.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. $R'_{w,ges}$) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern. Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume sowie Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$
Mindestanforderung	erf. $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$	erf. $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
Für $L_a > 80 \text{ dB(A)}$ und erf. $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ gilt	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planurkunde dargestellt.

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungsele-

mente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der Gebäudeausrichtung der Gebäude oder einer anderweitigen Abschirmwirkung gutachterlich nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die als „Wald“ festgesetzte Fläche als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu entwickeln.

8.2 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

Die Summe der erforderlichen Ersatzpflanzungen für Bäume gemäß Baumschutzsatzung beträgt innerhalb des Reinen Wohngebietes WR₁ 10 Bäume (Mindestqualität Hochstamm, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 20 cm in einem Meter Höhe). Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) inkl. Baumsicherung (Verankerung, Stammschutz) anzupflanzen. Die Bäume sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei längerer andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Die Pflanzungen sind jeweils nach den Flurstücken aufzuteilen, auf denen die zugehörigen Baumfällungen notwendig werden:

- 6 Bäume – Flst. 1187, Flur 4, Gemarkung Menden
- 2 Bäume – Flst. 1335, Flur 4, Gemarkung Menden
- 2 Bäume – Flst. 1336, Flur 4, Gemarkung Menden

Diese Ersatzpflanzungen (10 Bäume) sollen innerhalb der jeweiligen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind zulässig (Auswahlliste):

- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Alnus glutinosa* – Rot-Erle
- *Betula pendula* – Hänge-Birke
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Fagus sylvatica* – Rot-Buche
- *Fraxinus excelsior* – Gemeine Esche
- *Populus tremula* – Zitter-Pappel
- *Prunus avium* – Vogel-Kirsche
- *Quercus petraea* – Trauben-Eiche
- *Quercus robur* – Stiel-Eiche
- *Salix alba* – Silber-Weide
- *Salix fragilis* – Bruch-Weide
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche

8.3 Begrünung von Hauptgebäuden mit Flachdächern, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR₁ und WR₂ sind Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m² mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Von einer Begrünung darf nur auf maximal

30 % einer Dachfläche abgesehen werden, in Bereichen, die für Terrassen, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.4 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete WR₁ und WR₂ sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

8.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
und b BauGB

Im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ sind in dem Reinen Wohngebiet WR₁ je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie 35 lfd. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Alternativ zur Hecke können auch 15 lfd. Meter Fassadenbegrünung angelegt werden. Flächen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten sowie Hauszuwegungen sind mit wasserdurchlässigem Material oder Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen; sie sind deshalb mit einem Anteil von 50% versiegelter Flä-

che zu berücksichtigen.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

Innerhalb der Umgrenzung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Heckenstruktur als freiwachsene Strauchhecke oder Schnithecke, Mindesthöhe 2 m aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und fachgerecht zu entwickeln. Die Anpflanzung ist 2-reihig, in einem Dreiecksverband und mit leichten Heistern, 2x verpflanzt, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB

Die innerhalb der Umgrenzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (U1 und U2) bestehenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der folgenden Vegetationsruhe durch Pflanzung lebensraumtypischer Gehölze (s. hierzu Pflanzliste unter Pkt. 8.2) gleichwertig zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner sind in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von Materialien einschließlich Bau- und Betriebsstoffe unzulässig.

Teilfläche U 1:

Die zeichnerisch festgesetzte *Teilfläche U1* ist als zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht zu erhalten.

Teilfläche U 2:

Die zeichnerisch festgesetzte *Teilfläche U2* ist als Wiese

mit lockerem Baumbestand und Baumgruppen (begleitend zu Teilfläche U 1) zu erhalten.

11. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 1 a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG
und § 22 BImSchG

- 11.1 Außenliegende Glas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen. Die im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte und LANUV NRW 2012) dargestellten Empfehlungen sind verbindlich umzusetzen.
- 11.2 Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die im „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Naturschutz Skript 543, 2020) dargestellten Empfehlungen sind verbindlich umzusetzen.
- 11.3 Bei Bebauung der Flurstücke 410, 441, 856, 1187, 1335 und 1336 sind zum Schutz vor Zuwanderung der Ringelnatter und anderer Amphibien und Reptilien während der Bauzeit geeignete Schutzzäune vor Baubeginn und nach der Begehung der betroffenen Flächen zu errichten.
- 11.4 Bäume und Sträucher im Bereich des Siepentals sind zu erhalten. Insbesondere nachgewiesene Horst- und Höhlenbäume dürfen nicht entnommen werden.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ sind die Erdgeschossfußboden-Höhen (EFH-Höhen) sowie die Gebäudehöhen von Doppelhäusern in der gleichen Höhe über NHN zu erstellen. Die Dachflächen von Doppelhäusern sind in Dachneigung, Material und Farbe einheitlich auszuführen.
- Für Garagen und Carports sind in den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ nur Flachdächer zulässig.
- Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 45° auszuführen.
- 1.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 89 BauO
NRW

Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen.

1.3 Grundstückseinfriedungen sind als lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig.

Zudem sind zulässig:

- An den Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) sind Einfriedungen durch Zäune aus natürlichen Materialien bis zu einer maximalen Höhe von 1 Meter in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.
- Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft und zur Straße Steinknappen sind durch Zäune aus natürlichen Materialien bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Meter in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die natürliche Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

2. Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 44 LWG
NRW

2.1 Für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

Sofern bauliche Anlagen in das Grundwasser hinabreichen und/oder Anlagen erforderlich sind, die den Grundwasserfluss oder Grundwasserspiegel dauerhaft oder temporär verändern, ist die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen des Bauantrages als Bedingung erforderlich. Hierbei werden die erforderlichen Verfahren und Prüfungen zum wasserwirtschaftlichen Bezug und deren technischer Auswirkungen durchgeführt.

2.2 Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336, nördlich der Sackgasse

Oesterwindweg gelegen, anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung, als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

III. Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 BauGB

In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind wegen möglicher äußerer Einwirkungen des nahen Waldes auf die zulässige Bebauung besondere baustatische Maßnahmen bei der Dachausbildung zur Sicherung der Bewohner gegen äußere Einwirkungen seitens des Waldes vorzusehen. Gebäudewände sind für einen durch Windwurf fallende Bäume entstehenden Druck von mindestens 5.0 t statisch zu sichern.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Luftverkehrsrechtliche Genehmigung

§§ 12-18a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 149,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

V. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport

- DUS (EDDL). Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.

Das Plangebiet liegt zudem nur 250 m westlich der Platzrunde des Flughafens Essen/ Mülheim. Eine Platzrunde ist grundsätzlich nicht verbindlich. Sie ist eine Soll-Vorschrift. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die aus dem Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. innerhalb der Isophone von >45 bis ≤ 50 dB(A). Die Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Lage zum Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim und der damit einhergehenden großen Zahl von Überflügen um ein Gebiet handelt, in dem mit entsprechenden Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) können sich negative Auswirkungen des Fluglärms mindern lassen.

2. Wald

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 46 Landesforstgesetz NW bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand der Genehmigung der Forstbehörde bedürfen, um eine Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Funkenflug auszuschließen. Eine Gefährdung ist dann ausgeschlossen, wenn die Mündung der Schornsteine durch geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtungen abgesichert werden, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Baugenehmigungsbehörde zu erbringen.

Der Waldbesitzer soll über Bauvorhaben innerhalb der gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche in Kenntnis gesetzt werden, da sich für ihn dadurch ggf. Nachteile in der Bewirtschaftung und aufgrund erhöhter Verkehrssicherungspflicht ergeben könnten.

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

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.

4. Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der Flachdächer von Garagen wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

5. Artenschutz

§§ 39, 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der möglichen Betroffenheiten der untersuchten Arten folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind, um eine Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden:

Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen hinsichtlich des Artenschutzes und dessen Belangen zu unterweisen.

Vor dem Abriss / Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf Vogel- und Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Vor Baufeldräumung sind die betroffenen Flächen und die nähere Umgebung durch fachkundiges Personal zu begehen. Sollten Vogelnester, Amphibien oder Reptilien gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Bei Gehölzentnahmen im Bereich des Siepentals ist vorab durch fachkundiges Personal eine Untersuchung insbesondere auf Besatz von Horsten, Spalten und Höhlen

durchzuführen. Sollten Fledermäuse oder Brutvögel gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Bauarbeiten im Aussenbereich sind während der Brut- und Wanderzeiten geschützter Tierarten ausschließlich während der hellen Tagesstunden zulässig.

Werden bei den Fällungen, Abriss- und Freistellungsarbeiten geschützte Tiere oder deren Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gefährdete oder verletzte Individuen sind schonend zu bergen und artspezifisch geeignet zwischenzuhältern. Falls Brut- oder Zufluchtsstätten nicht erhalten werden können, sind entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitats zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist eine stringente Abwicklung der Baumaßnahme einzuhalten, sodass die Arbeiten innerhalb eines möglichst kurzen Zeitraumes abgeschlossen werden können, um Störungen auf ein Minimum zu begrenzen.

Die vorstehenden Maßnahmen sowie die Festsetzungen 11.1 – 11.3 sollen mit Hilfe einer Ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

6. Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereiches auf Kampfmittel nicht erforderlich, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Bergbau hat nach vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden, mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen durch die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den geprüften Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

8. Baugrund

Im Plangebiet stehen karbonzeitliche Ton-, Schluff- und Sandsteine z.T. mit Steinkohle-Flözen, an, die von bis zu 2 m mächtigem Löss/ Lösslehm (Quartär) überdeckt werden.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9. 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 (800 ltr./min.) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

Die Breite von (privaten) Stichwegen, die gleichzeitig als

Feuerwehrezufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Es ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Plangebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften zu berücksichtigen.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

10. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot 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 Bodendenkmal-

§§ 15 u. 16 DSchG
NRW

pflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim ServiceCenterBauen, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.