

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)
(Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 13 a BauGB

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich-Ebert-Straße 39
45468 Mülheim an der Ruhr

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
sowie § 4 Abs. 2 und 3
BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche

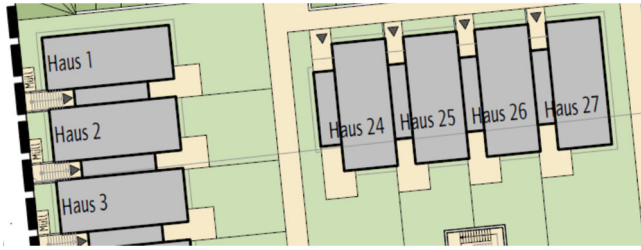
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen bis 2,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF₉ dürfen durch Balkone nach Westen bis zu 1,3 m und nach Osten bis 0,5 m überschritten werden.

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

3. Abweichende Bauweise "a" (Kettenhäuser)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF₇ sind nur Kettenhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Davon abweichend sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von max. 3 m seitliche Grenzabstände zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO



[Prinzipskizze Kettenhäuser]

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der Anlieger, der Müllentsorgung und Feuerwehr
- Gehrecht zu Gunsten der Anlieger im ÜF7 sowie der Feuerwehr (GR1)
- Gehrecht zu Gunsten der Feuerwehr (GR2)

5. Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

5.1 Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST4 werden den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST5 werden dem WA₂ zugeordnet.

5.2 In den über die zeichnerisch festgesetzte GGa-Treppenanlage erreichbaren Gemeinschaftsanlagen in unterer Ebene GGa1 bis GGa3 werden Stellplätze den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ zugeordnet. Die rechtliche Absicherung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

5.3 Innerhalb des WA₁ sind Gartenhäuser außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO

5.4 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die den Allgemeinen Wohngebieten zur Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen, Artenschutz und wasserrechtliche Maßnahmen

- 6.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
- 6.1.1 *Versickerung des Niederschlagswassers* § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
 Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht der Versickerung zuzuführen. Davon ausgenommen sind die GGa-Treppenanlage, der Müllstellplatz und die Eichendorffstraße.
- 6.1.2 *Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen* § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
 Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GSt4 und GSt5 an der Eichendorffstraße sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche barrierefreie Stellplätze. Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, deren Oberfläche durchgängig und gleichmäßig wasser- und luftdurchlässig, im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind und einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 erreichen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen. Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind in den in Satz 1 genannten Flächen unzulässig.
- 6.1.3 *Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
 Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind der Rückschnitt und die Rodung des Gehölzbestandes vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres nicht gestattet.
- 6.1.4 *Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
 Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt

werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) potenziell als Fledermausquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers oder in Abstimmung mit der UNB nach einer Umsiedlung durch eine Fachkraft erfolgen. Innerhalb der Vogelbrutzeit sind die Bäume auch auf Vogelnester zu kontrollieren. Sollten Nester vorgefunden werden ist mit der Fällung zu warten, bis die Jungvögel die Nester verlassen haben. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert nachzuweisen.

- 6.1.5 *Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelbrutkästen im Gehölzbestand* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalquartiere), anzubringen. Für Vögel sind mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen. Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger überträgt die Verantwortung für eine regelmäßige Wartung der Kästen auf die Eigentümergemeinschaft.

- 6.1.6 *Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

Die Beleuchtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit „fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm bzw. mit einer Lichtfarbe unter 3.000 K zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des Lichtkegels soll gezielt, d.h. ohne große Streuung auf die Wege

erfolgen. Jegliches direktes Anstrahlen des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes von privaten Flächen ist zu unterlassen.

- 6.1.7 *Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

Sollten bei den Tiefbauarbeiten wider Erwarten Hohlräume im Untergrund im Bereich des Bergbaustollen oder des Lichtloches gefunden werden, die für Fledermäuse potenziell zugänglich sind, ist die UNB zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.

- 6.1.8 *Baumschutz* § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB 2023), DIN-Norm Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920) und Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) durchzuführen. Zum Schutz des Altbaumbestandes an der östlichen Grundstücksgrenze bei einer Unterkellerung der Wohnhäuser ist eine Spundung der Baugruben vorzusehen. Bei trockenen Witterungsverhältnissen sind die Bäume regelmäßig nach Bedarf zu wässern. Der zu erhaltende Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist während der gesamten Bautätigkeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. An den Altbäumen Nr. 26 und 23 ist das Kronenprofil auf der westlichen Seite im Fein- und Schwachastbereich entsprechend einer „ordnungsgemäßen Baumpflege nach ZTV-Baumpflege“ leicht einzukürzen (siehe Nummerierung

im Vorhaben- und Erschließungsplan). Zur Kräftigung dieser Bäume ist eine Beimpfung mit Endo-Mykorrhiza-Pilzen vorzusehen. Für die Erstellung von Winkelstützen ist eine Voruntersuchung auf das Vorhandensein von Wurzeln notwendig. Die Wurzelsuchgrabung hat im Beisein eines Baumsachverständigen zu erfolgen (ökologische Baubegleitung). Bei Auffinden von statisch wirksamen Wurzeln ist den Baumschutz-Anweisungen des Baumsachverständigen zu folgen. Der Sachverständige ist vor Baubeginn der UNB mit Nennung von beauftragten Personen, Firmen und dazugehörigen Kontaktdaten unaufgefordert anzuzeigen. Die Begleitung ist vom Sachverständigen zu dokumentieren, die Dokumentation ist der UNB vorzulegen. Bei Abgang von Gehölzen gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung entsprechend.

6.1.9 *Bodenüberdeckung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind mit mindestens 0,5 m Bodenüberdeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.

6.1.10 *Dachbegrünung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer sind dauerhaft mit 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 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.2.1 Im Bereich der Eichendorffstraße sind 7 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode

durch Neuanpflanzung von gleichartigen Bäumen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind mittelkronige Bäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) als „geeignet“ eingestuft sind. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Baumliste:

- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua i.S.*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre i.S.*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus i.S.*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria i.S.*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides i.S.*)
- Zierkirschen (*Prunus spec.*)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

- 6.2.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht, der auch in der Baumschicht Kronenschluss erreicht, zu entwickeln und zu erhalten. Auf den 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 unzulässig.
- § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b
BauGB

Am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist der Gehölzbestand durch die Pflanzung von 12 einheimischen Laubbäumen langfristig zu sichern. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind Bäume mit mindestens mittlerer Kronengröße zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Die Ersatzpflanzung der 12 Bäume ist im Zusammenhang mit den dortigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten unverzüglich vorzunehmen, um die artenschutzfachlich erforderliche Leitstruktur aufrecht zu erhalten.

Mit der Pflanzung ist die durchgängige Leitstruktur für die Fledermäuse zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind vor Pflanzung mit der UNB abzustimmen.

Baumliste östlicher Böschungsbereich:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

- 6.2.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Freiflächen in der vorhandenen Gehölzstruktur durch die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern zu schließen. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

mit der UNB abzustimmen. Die genaue Stückzahl ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

Pflanzliste Sträucher für den östlichen Böschungsbereich:

- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzqualität:

Sträucher: 2 mal verpflanzt, ohne Ballentuch, Höhe 100 – 150 cm

Pflanzabstand:

1,0 x 1,5 m

- 6.2.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GST5 ist mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB einer grenzständigen, dauerhaft zu erhaltenden Eingrünung auf einer 2 m hohen Rankhilfe zu versehen. Die Eingrünung ist mit bodengebundenen Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen. Je 2,5 m Rankhilfe ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Rankhilfe sowie die Größe der Pflanzflächen sind auf die gewählten Pflanzarten abzustimmen.

Pflanzliste Eingrünung Stellplatzanlage GST5:

- Geißblatt
- Efeu
- Waldrebe
- Wilder Wein
- Hopfen

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

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

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'w_{ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_A sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.



Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 Anlage 3 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenbereichspegel >58 dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Außenwohnbereiche – Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_A > 69$ dB(A) nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/ oder sonstige Schutzvorkehrungen (z.B. abschirmende Wände, Wintergärten, verglaste

Loggien, Vorsatzfassaden aus Glas, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen) so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) i. V. mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS19 und den Berechnungen des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03) eingehalten wird.

Ausnahmen

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 schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z.B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

- 7.2 Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind so zu führen, dass angrenzende Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigt werden.
Der Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

8. Gestaltungsfestsetzungen

- 8.1 Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 nach Westen sowie

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 89 BauO NRW

zur Eichendorffstraße nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen / Wässerung zu erhalten. Bei einem Ausfall von Pflanzen sind diese spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Höhe zu ersetzen. Für die Laubgehölzhecken sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste Sträucher für Heckenpflanzungen:

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

8.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Pultdächer auszuführen. Dachgauben sind bis maximal 50 % der jeweiligen Hausbreite zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 sollen die Dächer der Hauptbaukörper als Zelt- und Flachdächer ausgeführt werden.

II. Kennzeichnung

1 Bergbau

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfäche auszuschließen sind.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2
BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1 Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rd. 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB

i.V.m.

§§ 12 bis 18 a LuftVG

IV. Hinweise

1 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes:

Die Auswertung des Vorhabengebietes war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 **Baumschutzsatzung**

Im Vorhabengebiet gilt die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, einen Antrag auf Ausnahme von § 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.

3 **Fluglärm**

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungs-lärm-Richtlinie) von $< 35 \text{ dB(A)}$ aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

4 **Meldung von Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausge-

§§ 15 und 16 DSchG NRW

geschlossen 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.

5 **DIN-Normen und Richtlinien**

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.