

Bebauungsplan

„Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Textliche Festsetzungen

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- | | |
|--|---|
| <p>1.1 Mischgebiete (MI)</p> <p>In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gartenbaubetriebe • Tankstellen • Vergnügungsstätten <p>unzulässig.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 6 Abs. 3 BauNVO</p> |
| <p>1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gartenbaubetriebe • Tankstellen <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO</p> |
| <p>1.3 Reine Wohngebiete (WR)</p> <p>In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO</p> |

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|--|---|
| <p>2.1 In den Reinen Wohngebieten sind pro Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p> |
| <p>2.2 In den Reinen Wohngebieten wird die maximale Firsthöhe mit 12,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage im jeweiligen Hauseingangsbereich.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO</p> |
| <p>2.3 Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO</p> |

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

- | | |
|--|-------------------------------|
| <p>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> |
|--|-------------------------------|

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

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1. der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße festgesetzt:

Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 35/30$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Lärmpegelbereich IV, Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 40/35$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Lärmpegelbereich V, Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 45/40$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer), die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich III besitzen, sind schalldämmte Zuluftöffnungen vorzusehen. Das hierfür erforderliche resultierende Gesamtschalldämmmaß $R_{w,res}$ ist aus dem Schalldämmmaß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur dauerhaften Schaffung gesunder Wohn – bzw. Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Hinweis zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989):

Die DIN-Norm 4109 kann dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

5. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 BauO NRW

- 5.1 In den WR – Gebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-42° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports. Diese sind mit Flachdach auszuführen.
- 5.2 Im MI-Gebiet sind eingeschossige Anbauten mit einem Flachdach auszuführen.
- 5.3 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundenen Decken, offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

6. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

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

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Innenbereich – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den städti-

schen Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich der Ruhrauen am Schnellenkampweg (Gemarkung Ickten, Flur 4, Flurstücke 68, 70 und Teile aus 72) und „Kocks Loch“ (Gemarkung Menden, Flur 5, Teile des Flurstückes 146) – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – zugeordnet.

II. Kennzeichnung

1. Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Unter der im nördlichen Bereich gekennzeichneten Fläche haben mit Wahrscheinlichkeit „tagesnahe“ Abbautätigkeiten stattgefunden. Nach vorliegenden Verleihgrundrissen sind das bauwürdige Flöz Mausegatt und eine auf diesem angelegte Tagesöffnung im „tagesnahen“ Teufenbereich vorhanden.

Sofern – wie mit Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist – in diesem Schacht Abbautätigkeiten durchgeführt worden sind, können über diesen Bereich der Tagesöffnungen bzw. des Schachtes hinaus Gefährdungen für die Dauerstandsicherheit der Geländeoberfläche bzw. des Baugrundes vorliegen.

Für eine Bebauung in diesem Bereich werden zur konkreten Klärung entsprechende Untersuchungsbohrarbeiten empfohlen.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3600 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12 bis 17 LuftVG

Bauvorhaben, welche gem. § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

2. Baudenkmale

Die Gebäude Gracht 209 (Fünfte) und Honigsberger Straße 64 und 66 sind als Baudenkmale in die Denkmalschutzliste der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 u. 2 sowie § 3 DSchG NW

IV. Hinweise

1. Bergbau

Die Auswertung und Projektion der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgelegten bergmännischen Kartenwerke (Grubenbildeinsichtnahme) weist entsprechend dem Wissensgebiet der Bergschadenkunde aus, dass die ehemaligen Abbautätigkeiten im „Tiefen“ und „oberflächennahen Bergbau“, mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereiches, keine Bodenbewegungen mehr auslösen. Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen sind für die bestehende und geplante Bebauung in Bezug auf diesen Bergbau nicht erforderlich.

Allgemein muss allerdings darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Bei Erdarbeiten ist daher auf das Vorhandensein von nicht dokumentierten Tagesöffnungen (wie z. B. Pinggen oder Schürfe) zu achten.

Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs- Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, bei der Erteilung von Baugenehmigungen und beim Auftreten archäologischer Befunde sollen die Bauherren, ausführenden Firmen und bescheidende Fachämter auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG NW

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

ren. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flug-erwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International.

5. Regenwasserversickerung

§ 51a LWG NW

Die anstehenden Böden sind wegen ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen weit außerhalb der von der ATV (Abwassertechnische Vereinigung) Richtlinie A 138 empfohlenen Werte.

Im Hinblick auf die ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Beseitigung des Niederschlagswassers über die vorhandene Kanalisation möglich.

6. 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 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.

7. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

8. Schutz und Erhalt von Gehölzen

Während der jeweiligen Bauphasen sind sämtliche Gehölze und Vegetationselemente im Baustellenbereich gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

Angrenzende Baumbestände sollen durch unverrückbare Absperrungen (z. B. Bretterzäune, Manschetten) gesichert werden.

9. Artenschutz / Baufeldräumung

Um den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen darf die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, ist im Vorfeld durch einen Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Nachweis zu erbringen, dass keine Nester europäischer Vogelarten von der Baufeldräumung betroffen sind.

10. Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Bauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

11. Löschwasser

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte für eine ausreichende Wasserversorgung Sorge zu tragen. Innerhalb des Erschließungsbereiches sind Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

Die Vorgaben nach § 5 LBauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.