

Bebauungsplan

„Tannenstraße / Schemelsbruch / Fuchsgrube – L 16“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Broich

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr.
25a BauGB

1.1 Begrünung von Dächern

Bei Neubauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0°-10°) von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports ab einer Gesamtfläche von 14 m² mit einer mindestens 8 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 in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen oder Loggien, die Belichtung, die Be- und Entlüftung 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 und funktionsfähig zu erhalten.

1.2 Gestaltung der Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze und Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen, d.h. mit Sträuchern, Stauden oder Rasen zu bepflanzen. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) sowie Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig. Die Begrünung ist dauerhaft und funktionsfähig zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Wasserrechtliche Festsetzungen

1.1 Für Bauvorhaben mit Unter-/ Tiefgeschoss ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert wird bzw. dass das Grundwasser und Schichtenwasser schadlos um Unter-/ Tiefgeschosse herum in Richtung der natürlichen Fließrichtung umgelenkt

§ 9 Abs. 4
BauGB i.V.m.
§§ 8 und 9 LWG
NRW

werden kann und dass das für die Versickerung von Niederschlagswasser nutzbare Porenvolumen des Bodens durch das Bauvorhaben nicht maßgeblich verringert wird bzw. dass das für die Versickerung von Niederschlagswasser nutzbare Porenvolumen des Bodens ausgeglichen wird.

- 1.2 Im planerischen Außenbereich dürfen der verrohrte Bachabschnitt und die Gewässerrandstreifen weder überbaut werden noch dürfen bauliche Anlagen in den Gewässerrandstreifen hineinragen. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16.07.2016 Baurecht bestand.

§ 9 Abs. 4
BauGB i.V.m.
§ 38 WHG

Die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist am verrohrten Bachabschnitt innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

Im Gewässerrandstreifen ist allgemein verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts Anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Im planerischen Innenbereich darf der verrohrte Bach nicht überbaut werden. Die Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume und Sträucher ist oberhalb der Bachverrohrung nicht zulässig. Ortsfeste bauliche Anlagen in einem Abstand von 5 m beidseitig der Bachverrohrung unterliegen der Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

III. Kennzeichnungen

Im Bereich der Häuser Schemelsbruch 35 bis 41 ist im Altlastenkatas-

ter die Altablagerung B7 – A1007 eingetragen. Auf Grundlage von Luftbildauswertungen wurde festgestellt, dass im gekennzeichneten Bereich eine 1943 vorhandene Hohlform bis 1945 mit unbekanntem Material verfüllt wurde. Daher wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan festgesetzt.

Um den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auszuräumen, sind Bodenuntersuchungen erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und zu dokumentieren sind. Die Dokumentationen sind dem Amt für Umweltschutz, Untere Boden-schutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der neuen Nutzung zur Prüfung vorzulegen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzgebiets Styrum, Zone III B. Gemäß § 3 Wasserschutzgebietsverordnung sind bestimmte Maßnahmen und Handlungen genehmigungspflichtig oder verboten. Insbesondere ist die Wasserschutzgebietsverordnung Styrum in Bezug auf das Ausschachten von Baugruben zu beachten: In der Wasserschutzzone III B sind Abgrabungen bzw. Grabungen über eine Tiefe von 2 m hinaus und über eine Fläche von 10 m² genehmigungspflichtig. Abgrabungen, durch welche das Grundwasser dauernd oder zeitweise freigelegt wird, sind in der Wasserschutzzone III B grundsätzlich verboten.

V. Hinweise

1. Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und Umfeld sind Vorkommen streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht von vornherein ausgeschlossen. Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei genehmigungsfreien Vorhaben wie Gebäudeabbrüchen und bei der Zulassung von

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

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben. Bei entsprechenden Änderungen im Plangebiet ist eine Artenschutzprüfung durch das Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, durchzuführen. Dazu sind dort prüffähige Unterlagen einzureichen, i.d.R. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Der Umfang der Unterlagen ist vorab mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, abzustimmen.

2. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf. Betreffend Fluglärm weist das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag/Abend/ Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungs-lärm-richtlinie) von < 35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Dennoch ist ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm, insbesondere bei der Nutzung möglicher Außenwohnbereiche, nicht auszuschließen.

3. 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. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6 Abs. 3 BSchS beim Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig.

4. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Bombenblindgänger). Daher wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Baugrundeingriffe“ (http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittel)

[beseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf](#)) zu beachten.

5. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im ServiceCenterBauen (SCB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.