Bebauungsplan

„Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Textliche Festsetzungen

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

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

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

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_3 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika gemessen. Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Eine Abweichung von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) von bis zu +/- 0,5 m ist zulässig. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_3 darf die festgesetzte Gebäudehöhe für erforderliche Technikaufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO um bis zu 2,5 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 und § 14 Abs. 3 BauNVO

2.3 Bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht anzurechnen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 und § 21a Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten, untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände und Fluchttreppen sowie untergeordnete Vorbauten (i.S.v. § 6 Abs. 6 BauO NRW) wie Balkone und Erker um bis zu 3,0 m überschritten werden.

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

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_3 sind Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mit ihren Ein- und Ausfahrten für die gesamte Fläche des Baugrundstückes zulässig. Ausgenommen hiervon sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Bäume und die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Festsetzungen 7.2, 8.1 und 8.2).

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

3.3 <u>Garagen und Carports</u>
In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im WA_2 zudem innerhalb der als „Ga“ festgesetzten Flächen zulässig.

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

3.4 <u>Stellplätze</u>
In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Stellplätze unzulässig.

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

3.5 <u>Nebenanlagen</u>
Soweit es sich um Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 BauO NRW handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrich-

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

tungen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und eingehauste Fahrradabstellplätze.

4. Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise

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

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA_3 festgesetzte abweichende Bauweise ist definiert im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 30 m zulässig sind.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Fläche ist zum Zweck des Lärmschutzes insbesondere der Außenwohnbereiche eine Anlage zum aktiven Lärmschutz (Lärmschutzanlage) gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenkante mit der Schirmkante der Lärmschutzanlage gemessen. Der untere Bezugspunkt entspricht der in der Planzeichnung im Bereich des Fußweges angegebenen Geländehöhe. Zwischen den Höhenangaben ist linear zu interpolieren. Die Lärmschutzanlage ist über die gesamte Länge der festgesetzten Fläche zu errichten, ihre Schirmkante darf um maximal 0,5 m von der Plangebietsgrenze versetzt verlaufen.

Die Lärmschutzanlage ist schalltechnisch dicht auszuführen. Sie muss eine Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung entsprechend 6.2 der DIN EN 1793-2:2019-05 von DLR ≥ 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzanlage ist straßenseitig mit einer Einzahl-Angabe zur Schallabsorption $DL_{a,NRD}$ entsprechend 5.2 der DIN EN 1793-1:2017-07 von $DL_{a,NRD}$ ≥ 8 dB hochabsorbierend und plangebietsseitig mit einer Schallabsorption $DL_{a,NRD}$ ≥ 4 dB auszuführen.

Im Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ≥ 64 dB(A) darf eine Wohnnutzung erst nach Errichtung der Lärmschutzanlage aufgenommen werden.

Bei der Errichtung der Lärmschutzanlage sind Anforderungen an ihre Begrünung (Festsetzung 7.4) und den Baumschutz (Festsetzung 8.1) zu beachten.

6.2 <u>Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm</u>

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_3 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.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde festgesetzt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume 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 und 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 S_S zur Grundfläche des Raumes S_G 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.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a \geq 64$ dB(A) ab dem 1. Obergeschoss nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

Im gesamten Plangebiet ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel $L_r > 45$ dB(A) nachts bei zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer, sowie Wohn-/Schlafräume in Einraumwohnungen), die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

<u>Ausnahmen</u>

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 Eigenabschirmung von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen

oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Anlage einer Strauchhecke mit Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist grundstücksseitig vor der Lärmschutzanlage eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Gehölzpflanzung mit lebensraumtypischen Straucharten anzulegen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu entwickeln und bei Entfall zu ersetzen. Die Pflanzung ist aus mindestens 6 verschiedenen Straucharten der folgenden Artenliste in einem Dreiecksverband mit 1 m Reihenabstand und 2 m Pflanzabstand, in der Mindestqualität als 2 x verpflanzte Sträucher, 80 – 120 cm hoch aufzubauen. Die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.

In die Pflanzung sind 3 Baum-Neupflanzungen zu integrieren. Für die Neupflanzung sind mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm inkl. Baumsicherung (Verankerung, Stammschutz) oder alternativ Obstbäume regionaler Obstsorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm und einem Kronenansatz bei mindestens 1,8 m fachgerecht anzupflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anrechenbar.

Artenliste Strauchpflanzung (Auswahlliste):

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Gewöhnlicher Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Ilex aquifolium, Stechpalme

Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere
Rosa canina, Hunds-Rose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Spiraea vanhouttei, Spierstrauch
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste Baumpflanzung (Auswahlliste):

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Kultur-Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche), alte regionale Sorten (Hinweise gibt die Obstsortenliste der Stadt Mülheim an der Ruhr oder die Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschusses Obstwiesenschutz NRW)

7.2 Baumpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie 3 Bäume und im Korridor zwischen Baugrenze und der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche 4 Bäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 6 m als zweimal verschulter Hochstamm oder Alleebaum mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen (Mindestqualität), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzung sind mindestens mittelkronige Laubbäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) mindestens als „geeignet" eingestuft sind. Die DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) in der jeweils aktuellen Fassung ist bei der Pflanzung zu beachten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der zu pflanzenden Bäume kann unter Einhaltung der

Mindestabstände abgewichen werden.

Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m² umfassenden, offenen Baumscheiben anzulegen, die vor Oberflächenverdichtungen zu schützen sind. Das Unterbauen der Baumscheiben durch eine Tiefgarage ist unzulässig. Eine Ansaat oder weitere Bepflanzung der Baumscheiben ist zulässig. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anrechenbar.

7.3 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flachdächer (FD) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern u. ä. sind 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 in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen oder Loggien, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Diese nichtbegrünten Dachflächen dürfen maximal 30 % der Dachfläche des Gesamtgebäudes einnehmen. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit Ausnahme von Hauszuwegungen und Terrassen mit einer mindestens 30 cm starken Substratschicht auszuführen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft

Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen intensiv mit Rasen, Wiesen oder Strauchpflanzungen zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten.

7.4 Begrünung der Lärmschutzanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Lärmschutzanlage ist beidseitig zu begrünen. Zur straßenseitigen Begrünung ist die Lärmschutzanlage bis maximal 0,5 m von der Plangebietsgrenze in das Plangebiets einzurücken.

8. Erhalt und Schutz bestehender Bäume

8.1 Erhalt von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang vor Ort und in Baumart und Qualität nach Festsetzung 7.2 zu ersetzen. Im Zuge von Bautätigkeiten sind diese Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überbauungen, Versiegelungen und Unterbauung durch eine Tiefgarage freizuhalten. Sind in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche oder teilweise Versiegelungen und Überbauungen unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.

Bei der Errichtung der Lärmschutzanlage, die im Wurzelbereich der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze stockenden Bäumen festgesetzt ist, gilt ergänzend: Zum Schutz der Bäume sind nur Punktfundamente oder auf den Wurzelbereich aufgestellte Gründungen zulässig. In den Wurzelbereich eingreifende Streifenfundamente oder flächige Abgrabungen der durchwurzelten Böschung sind unzulässig.

8.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zum Schutz der Wurzeln der Straßenbäume an der Zeppelinstraße sind auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Überbauungen, Versiegelungen und Unterbauungen durch Tiefgaragen unzulässig.

Neben Anpflanzungen gemäß Festsetzung 7.1 ist die Fläche gärtnerisch zu bepflanzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Teilversieglung von befestigten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberirdische Stellplätze, ihre Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen sind hiervon erforderliche barrierefreie Stellplätze sowie Tiefgaragenzufahrten. Hauszuwegungen, private Müllstandorte und private Platzflächen sind nur in teilversiegelter Bauweise oder versiegelt mit seitlicher Entwässerung in Vegetationsflächen ohne Anschluss an eine Kanalisation zulässig. 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.

9.2 Gestaltung der Grundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen 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. beispielsweise 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.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Doppelhäuser

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung sowie gleicher First- und Traufhöhe auszuführen.

1.2 Zulässige Dachformen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Höhe auszuführen.

1.3 Einfriedungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an die öffentlichen Verkehrsflächen der Parsevalstraße angrenzen, sind nur als lebende Einfriedung mit Heckenpflanzen aus heimischen Laubgehölzen oder als Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

Zu den empfohlenen heimischen Laubgehölzen gehören u.a.:

Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feld-Ahorn (Acer campestre)

1.4 Müllstandorte

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen.

2. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

2.1 Lärmschutzanlage

Abweichend von § 6 BauO NRW ist die am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzte Lärmschutzanlage ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW

V. Nachrichtliche Übernahme

1. Luftverkehrsrechtliche Genehmigung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Essen/Mülheim innerhalb eines Radius von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt. Bauvorhaben bzw. Kräne und andere Bauhilfsanlagen, die eine Höhe von 174 m über NHN (ca. 67 m über Grund) überschreiten, bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftverkehrsbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf im Baugenehmigungsverfahren.

§ 12-18a LuftVG

VI. Hinweise

1. Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) und Unterweisung der auf dem Baugrundstück tätigen Firmen

Eine ökologische Baubegleitung mit qualifiziertem Fachpersonal ist ab der Aufnahme von Freistellungs-, Rodungs-Abrissarbeiten oder der Baustelleneinrichtung bis zum Ende der Erdarbeiten zu beauftragen. Die ÖBB ist mit Nennung von beauftragten Personen, Firmen und dazugehörigen Kontaktdaten unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr (UNB) mit Baubeginn anzuzeigen. Die ÖBB ist zu dokumentieren, die Dokumentation ist der UNB monatlich unaufgefordert vorzulegen. Die auf dem Baugrundstück tätigen Firmen und ausführenden Personen sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 39, 44 BNatSchG

Fällung der Gehölze

Die Fällung der Gehölze hat grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Gehölze sind von der ÖBB vor Fällung einzeln auf vorhandene Habitate, wie z.B. Höhlen und Nischen zu untersuchen. Bei Besatz ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Sollten Fällungen zwischen dem 1. März und 30. September nachweislich erforderlich sein, sind die UNB vorab zu informieren und die Bäume mittels Hubsteiger oder Anleitern auch auf Spalten, Nester und andere Versteckmöglichkeiten zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Abrissarbeiten

Beim Abriss der Gebäude sind die Abrissarbeiten schrittweise, d.h. von innen nach außen durchzuführen, was durch die Entkernung eingeleitet werden kann. Bei Abnahme der Attikableche ist behutsam vorzugehen und auf Fledermausvorkommen zu achten. Die vorhandene Dachbegrünung ist vor Abriss auf Nester zu untersuchen. Bei Funden von besetzten Nestern oder besonders oder streng geschützten Arten sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Der Abriss der Gartenschuppen und Lauben hat grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Sollte ein Abriss zwischen dem 1. März und 30. September nachweislich erforderlich sein, sind die UNB vorab zu informieren und die Schuppen vorab auf Nester und andere Versteckmöglichkeiten zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Zerstörung von Habitaten

Sofern Habitate durch die Arbeiten zerstört werden, sind in Abstimmung mit der UNB auf den Grundstücken in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z.B. Fledermaus-

oder Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Beleuchtung

Für die Bauabwicklung und spätere Außenbeleuchtung eingesetzte Beleuchtungsanlagen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten mit warmweißem Licht, Farbtemperatur maximal 3000 K mit geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 nm und 630 nm, monochrom) und auf den Boden gerichtetem Licht (kein Streulicht) ohne Abstrahlung in die Umgebung zu betreiben.

2. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das Plangebiet liegt zudem im Bereich zwischen dem Flughafengelände Essen/Mülheim (EDLE) und der ausgewiesenen Platzrunde. Zeitweise Geräuschbelastungen durch Fluglärm insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3. Baumschutz

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.

Die im Plangebiet festgesetzten Neupflanzungen von 10 Bäumen sind auf die Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

4. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

5. Bergbau

Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Der Abbau von Mineralien ist im Bereich des Plangebietes jedoch nicht dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

6. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 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 sind 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, hinzuweisen. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Beteiligung der Unteren Wasserbehörde

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 durch-

geführt.

8. Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der unzureichenden Durchlässigkeit des Untergrunds nicht vollständig vor Ort versickert werden und ist daher in den Mischwasserkanal der Parsevalstraße einzuleiten. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten des Mischwasserkanals ist das einzuleitende Niederschlagswasser nach Möglichkeit durch Versickerung und Verdunstung in seinem Umfang zu minimieren und die Einleitung durch Rückhaltung zu verzögern (Einleitbeschränkung für das Plangebiet 20 l/s).

Im Baugenehmigungsverfahren sind die konkreten Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor der wasserrechtlichen Zulassung der Grundstücksentwässerung mit der medl und dem Umweltamt der Stadt Müllheim an der Ruhr, Abwasserbeseitigung und Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

9. Stationäre Geräte

Stationäre Geräte wie Luftwärmepumpen, Klimageräte, Lüftungsgeräte u. ä. sind schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass davon keine erheblichen Lärmbelästigungen ausgehen. Erhebliche Belästigungen liegen vor, wenn die von einer Anlage verursachten Geräuschimmissionen Immissionsrichtwerte der Ziffer 6.1 in Verbindung mit Ziffer 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017, überschreiten. Es wird empfohlen bei der Aufstellung von stationären Geräten den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

10. DIN-Normen

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