Anlage 5 zur Drucksache Nr.: V 25/0090

Bebauungsplan

„Saarnberg/ Am Bühl/ Dennekamp – O 38“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Mülheim an der Ruhr
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

1.1 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um bis zu 3,5 m überschritten werden.

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

1.2 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Erker um bis zu 2,5 m überschritten werden.

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

2. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze.

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

3.2 Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Erschließungsfläche und vorderer Baugrenze) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, (überdachten) Mülltonnenbehältnissen, Fahrradständern und Fahrradgaragen unzulässig.

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

3.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. § 14 BauNVO Abs. 2 und 3

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

<u>Bepflanzung der Vorgärten</u>

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Erschließungsfläche und vorderer Baugrenze) sind, abgesehen von notwenigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige

Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

In jedem Baugenehmigungsverfahren und bei der genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/ Mülheim. Das Plangebiet 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

III. Hinweise

1. Schallschutz

   Zum Schutz der Nachtruhe wird empfohlen, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume deren Fassaden zum Saarnberg ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

2. Geräuschbelastung durch Fluglärm

   Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens sind nicht auszuschließen.

3. Baumschutz

   Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von Wald 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 Baum-

§§ 3 und 6 BSchS

schutzsatzung (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. Sind Bäume im Rahmen einer unaufschiebbaren Maßnahme zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr zu entfernen, so ist dies unverzüglich anzuzeigen und zu begründen. Ersatzpflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

4. Begrünung baulicher Anlagen

Für die Begrünung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen der Stadt Mülheim an der Ruhr“ in der jeweils gültigen Fassung.

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 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 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.

6. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem vormals auf Steinkohle verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem vormals auf Zinkerz verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“, über dem vormals auf Eisenstein verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Carl I“ sowie über dem vormals auf Raseneisenstein verliehenen ebenfalls bereits erloschenen Bergwerksfeld „Constantin der Große“.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des

Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert, mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Die letzten Eigentümer der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Auberg“, „Silberberg“ und „Carl I“ sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eventuell vorhandene Rechtsnachfolger der letzten Bergwerksfeldeigentümer sind nicht bekannt.

Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, vor Durchführung von Baumaßnahmen das Erfordernis von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der letzten bekannten Feldeseigentümerin des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Constantin der Große“, der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, abzuklären.

7. DIN-Normen

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.