

Bebauungsplan

„Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen

- durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m und
- durch Balkone 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, Stellplätze und Tiefgaragen

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

2.2 Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene für den Bedarf des jeweiligen Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

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

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen sind 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 Straßenverkehrsfläche und 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

Bepflanzung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, wasserauf-

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

nahmefähig 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. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Wasserrechtliche Festsetzungen

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. §§ 8 und 9
WHG und
§ 55 Abs. 2 WHG
i.V.m. § 44 LWG
NRW

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

III. Kennzeichnungen

Im Altenlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphaltsschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 5 BauGB
i.V.m. § 17
LBodSchG

Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltsschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

IV. Hinweise

1. 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.

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

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Stellung). 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“ zu beachten

(http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf).

4. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/ 96 m³/h (800/ 1600 ltr./ min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt.

Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplans sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

Hinweis

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern

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 Rhei-

§§ 15 u. 16
DSchG NRW

nischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. 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.