

# **Bebauungsplan „Kölner Straße / Eschenbruch – I 17“**

Stadtbezirk: III  
Gemarkung: Saarn

## **Textliche Festsetzungen**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2010

## **Bebauungsplan „Kölner Straße / Eschenbruch – I 17“**

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO,  
sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis  
8 BauNVO

Die in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1  
BauNVO sowie § 6 Abs. 3  
BauNVO

In den Mischgebieten MI 1 – MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO,  
sowie § 6 Abs. 2 Nr. 3 und  
4 BauNVO

Im Mischgebiet MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO,  
und § 6 Abs. 2 Nr. 3  
BauNVO

- Reisemobile, Mobilunterkünfte, Gartenhäuser und
- Wintergärten

Die im Mischgebiet MI 4 bestehende Tischlerei ist in ihrer heutigen genehmigten Abgrenzung auf dem Grundstück Kölner Straße 227 allgemein zulässig. Erneuerungen der vorhandenen Anlage sind allgemein zulässig, Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO

#### **2. Stellplätze, Garagen und Carports**

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO  
bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO

#### **3. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Eingriffe auf den mit den Ziffern 2, 3, 4 –18, 21, 25, 27-29 und 31 bezeichneten Grundstücken – siehe Übersichtsplan Anlage 1- werden der Ausgleichsfläche und den Maßnahmen auf der städtischen Fläche außerhalb des Plangebietes (Entwicklungsraum 3, Teilfläche 6 des Ausgleichsflächenkatasters, Gemarkung Saarn, Flur 46, Flurstück 82) zugeordnet.

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

#### **4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind im Bereich des Bachlaufes (innerhalb des 20 m Schutzstreifens) insgesamt 8 Bäume in unregel-

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
i.V.m § 8a Abs. 1  
BNatSchG und § 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

mäßigen Pflanzabständen von 5 bis 15 Metern über die gesamte Fläche verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind bodenständige standortgerechte Baumweiden (*Salix alba*, *Salix viminalis*) als Kopfbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe.

Die Uferböschungen und die an die Uferböschungskante angrenzenden Flächen sind dauerhaft und lückenlos als Wiesen- und Hochstaudenfluren zu begrünen und zu erhalten. Die Flächen sind maximal 2 mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Beweidung der an die Uferböschungskante angrenzenden Flächen ist zulässig.

Die Breite der Flächen umfasst das Gewässer, seine Uferböschungen, sowie einen an die jeweilige Uferböschungskante angrenzenden, 10 m breiten Streifen.

Es ist untersagt diese Flächen oder Teile davon zu versiegeln, zu befestigen oder diese Flächen vorübergehend oder dauerhaft als Ausstellungs- oder Lagerfläche zu nutzen.

Im Plangebiet sind entlang der Kölner Straße und der Straße „Eschenbruch“ insgesamt 19 hochstämmige Laubbäume, Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in Pflanzabständen untereinander von 10 bis 13 Metern zu pflanzen. Zu vorhandenen, benachbarten Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 Metern einzuhalten. Von den 19 hochstämmigen Laubbäumen sind entlang der Kölner Straße (östlich der Straßenbegrenzungslinie) 13 Bäume und entlang der Straße „Eschenbruch“ (nördlich der Straßenbegrenzungslinie) 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Einzelbäume sowie die im Bachverlauf (innerhalb des 20 m Schutzstreifens) vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB

Beschädigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiches sind zu unterlassen. Insbesondere ist es untersagt:

- Abgrabungen unterhalb des Kronenbereiches vorzunehmen oder Aufschüttungen von mehr als 10 cm Höhe durchzuführen
- auf unbefestigten Flächen im Bereich unterhalb der Baumkrone mit Baustellenfahrzeugen zu fahren,
- die Gehölzkrone bei Lade- und Rangierarbeiten zu beschädigen
- auf unbefestigten Flächen unterhalb der Gehölzkrone dauerhaft oder vorübergehend Baustoffe, Baumaterialien, Baufahrzeuge oder Erdaushub zu lagern,
- unbefestigte Flächen zu befestigen oder Kfz- Stellplätze

anzulegen

## **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch den Verkehr der westlich angrenzenden Kölner Straße, sind für die mit der Signatur „Lärmpegelbereich V“ gekennzeichneten Fassaden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Für Aufenthaltsräume von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 45 dB betragen. Grundrisse von Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten sind so anzuordnen, dass die Aufenthaltsräume von der Schallquelle (Kölner Straße) abgewandt sind. Müssen Fenster von Aufenthaltsräumen aus funktionalen Gründen zur Lärmquelle hin orientiert werden, sind diese mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszurüsten, sofern nicht zentrale Belüftungen vorhanden sind oder eine indirekte Belüftung zu leisen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann, sodass eine direkte Lüftung über Außenfenster nicht erforderlich ist. Eine Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern zur Kölner Straße ist unzulässig.

Für die mit der Signatur „Lärmpegelbereich IV“ gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Aufenthaltsräume von Wohnungen muss das erforderliche Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB betragen. Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszurüsten, sofern nicht zentrale Belüftungen vorhanden sind oder eine indirekte Belüftung zu leisen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann.

Für die mit der Signatur „Lärmpegelbereich III“ gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Aufenthaltsräume von Wohnungen muss das erforderliche Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB betragen. Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszurüsten, sofern nicht zentrale Belüftungen vorhanden sind oder eine indirekte Belüftung zu leisen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	ab 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G=0,8$ )

**6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind allein an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Werbeanlage ist je ansässigem Betrieb und eine Weitere auf einer gemeinschaftlichen Werbeanlage an der Grundstücks- oder Gebietszufahrt zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Fläche einer einzelnen Werbeanlage darf max. 4,0 m<sup>2</sup> betragen. In der Summe sind bis zu 10,0 m<sup>2</sup> Fläche von Werbeanlagen je Betriebsgrundstück zulässig.

Werbeanlagen sind an der Fassade des Betriebsgebäudes anzubringen. Ausgenommen davon sind gemeinschaftliche Werbeanlagen an der Gebietszufahrt.

Je Betriebsgrundstück sind bis zu 5 Fahnen zulässig. Die Fläche einer Fahne darf max. 3,0 m<sup>2</sup> und in der Summe 15 m<sup>2</sup> betragen.

Selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Lichtstrahler, sog. Skybeams und Laser sind in allen Baugebieten unzulässig.

**II. Kennzeichnung**

**Altlasten**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

**Altstandort E 3 - 0002 (Kölner Straße 195)**

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Nutzungsrecherche wurden im Bereich der Fläche E 3 – 0002 zwei Rammkernsondierungen und eine Oberbodenmischprobe durchgeführt. Die Sondierungen wurden zu Bodenluftpegeln ausgebaut und die Bodenluft auf BTEX und LHKW untersucht. Die gewonnenen Bodenproben wurden auf die Parameter PAK, Schwermetalle und KW – Index chemisch analysiert. Im Zuge der Sondierungen wurde als oberste Einheit eine 0,25 – 0,5 m mächtige Auffüllung, bestehend aus umgelagertem kiesigen-sandigem Boden, mit 10% Fremdbestandteilen wie Ziegel-, Schlacke- und Koksresten, angetroffen. Darunter stehen gewachsene schluffige und kiesige Fein- und Mittelsande an.

Die Analysen der Feststoffproben zeigen, dass in den angeschütteten Bodenarten mit 63,9 mg/kg erhöhte Arsengehalte und mit 11,4 bzw. 5,16 mg/kg erhöhte Benzo (a) pyrenegehalte vorliegen. Alle übrigen Schadstoffgehalte liegen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für den Gefährdungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) für Wohngebiete. Wegen der unterschiedlichen Analyseergebnisse der beiden Einzelproben der Auffüllung von 1,32 und 5,16 mg/kg Benzo (a) pyren sowie dem Ergebnis der Mischprobe mit 11,4 mg/kg Benzo (a) pyren wird im Hinblick auf die derzeitige Nutzung als Kfz–Abstellfläche, Pferdekoppel und Wohnnutzung (keine Kinderspielfläche) und den dichten Bewuchs im Gartenbereich für den Gefährdungspfad Boden – Mensch keine Gefährdung abgeleitet.

Für den Wirkungspfad Boden – Sickerwasser – Grundwasser kann eine Gefährdung aufgrund der Analyseergebnisse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass jedoch im wesentlichen die höher siedenden PAK beteiligt sind, dass Lösungsvermittler fehlen und dass nur eine geringe Quellstärke vorliegt (Mächtigkeit der belasteten Auffüllung 0,25 m, geringe Grundstücksgröße), wird zur Zeit keine Gefahr für den Sickerwasserpfad prognostiziert.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für den Bereich des Altstandortes E3-0002 unter Berücksichtigung der jetzigen Nutzung gewährleistet.

Ausgehend von der planungsrechtlich möglichen Nutzung, wie Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau, sind jedoch Gefahren nicht auszuschließen.

Die Fläche des Altstandortes E3-0002 ist daher im B-Plan als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung gilt nur für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,25 m.

Sollte die Fläche einer sensibleren Nutzung (Wohngarten) zugeführt werden, sind weitere Untersuchungen erforderlich.

### III. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

#### 1. Baudenkmäler

Das Gebäude Kölner Straße 191 ist in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der laufenden Nummer 563 als Baudenkmal „Alte Schule“ eingetragen.

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### 2. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Osten Teile des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2.2.19 "Saarn-Selbecker-Hochflächen".

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### 3. Verbandsgrünfläche

Das Plangebiet erfasst die Verbandsgrünfläche Nr. 10 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhr (RVR).

Durch die Festsetzung neuer Bauflächen wird eine Teillöschung aus dem Verbandsverzeichnis Grünflächen erforderlich. Dieses Verfahren wird zu einem Zeitpunkt durchgeführt, nachdem die Planung einen Verfahrensstand erreicht hat, der keine Änderungen mehr erwarten lässt.

#### 4. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Für die luftrechtlichen Belange ist in diesem Gebiet der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf maßgebend. Der geplante Standort liegt unterhalb des An- und Abflugsektors 23L, ca. 13.500 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 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, die eine Höhe von 136,0 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftbehörde einzuholen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.  
§§ 12-17 Luft VG

### IV. Hinweise

#### 1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher

größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. 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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

## **2. Meldepflicht von Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. 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 Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16 DSchG NW

## **3. Artenschutz**

Zum Schutz der möglichen vorkommenden Arten sind bei Fällung von Bäumen und bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden folgende Vorkehrungen zu treffen:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Rodungsarbeiten an Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 1. März durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen sind Rodungsarbeiten der Gehölze ab mittlerem Baumholz BHD > 50 cm möglichst außerhalb der Winterruhezeit der Fledermäuse vor Einsetzen einer Frostperiode durchzuführen. Dies ist in der Regel für den Zeitraum von Oktober bis Dezember gesichert, der Zeitraum kann sich jedoch bei häufig milderer Witterungsbedingungen auch weiter ausdehnen.

Zu fällende Bäume sind vor Fällung auf Höhlen und deren Besiedlung sowie auf Elsternestern zu kontrollieren. Bei Vorhandensein von Nestern oder Höhlen sind unmittelbar vor Fällung Vergrämuungsmaßnahmen, z. B. durch Kratzen und Schlagen gegen den Baumstamm durchzuführen.

Abzureißende Gebäude und Gebäudeteile sind auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Hierzu sind insbesondere Keller (Winterquartiere) und Dachgeschosse (Sommerquartiere) zu untersuchen. Vorhandene Individuen sind unmittelbar vor Abriss zu vergrämen oder umzusiedeln.

## **4. 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 der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von

Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr. 293/4)“, Ausgabe 1999 (Fundstelle: FGSV-Verlag), entsprechend der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 (Fundstelle: Beuth Verlag) fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/ Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

#### **5. Dachbegrünung**

Im Zusammenhang mit der etwaigen Begrünung der Flachdächer von Garagen oder Carports wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

#### **6. Grenzabstände für Pflanzen**

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

#### **7. Abstand zum Wald**

Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Mündung des Schornsteins ist hier durch eine geeignete, nichtrostende Funkenflugabsicherung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirkschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erbringen.

§ 43 BauO NRW

#### **8. Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich verliehener Bergwerksfelder. Es ist somit kein bekannter und registrierter Bergbau geführt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise umgegangen ist, der ggf. bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle z.B. das DMT – Institut für Wasser- und Bodenschutz, Baugrundinstitut bei der DMT Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Am Technologiepark 1 in Essen oder Taberg GmbH Nord, Zechenstraße 3 in Lünen hinzuzuziehen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes (vom 13.08.1980, BGBl. I, S. 1310) Grundstückseigentümer das Recht haben sich über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes durch Grubenbildeinsicht bei der Bezirksregierung Arnsberg,

Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, zu unterrichten. Die Grubenbildeinsicht ist zu beantragen.

### **9. Löschwasserversorgung**

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Plangebietes beträgt 96 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Vorgaben nach § 5 LBauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

### **10. Einleitung von Abwasser/Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Auf das erforderliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

### **11. Bodenschutz**

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ von August 2002 (Fundstelle: Beuth Verlag).

### **12. Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Grundstücke und Werbeanlagen muss mit der Nachbarschaft konfliktfrei und mit den Immissionsrichtwerten nach Licht-Richtlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Lichtimmissionen (Licht-Richtlinie vom 13.09.2000 veröffentlicht im MBI. NRW 2000, S. 1283) verträglich sein.

### **13. Abfallentsorgungssatzung**

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

### **14. Versorgungsleitungen**

#### **Trinkwasser**

In der Kölner Straße und dem Eschenbruch verlaufen Versorgungsleitungen für Trinkwasser sowie in der Kölner Straße zusätzlich eine Hauptwasserleitung der RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH.

Bauvorhaben sind im Vorfeld mit der RWW abzustimmen, soweit davon diese Anlagen berührt werden.

Auf die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen gem. den einschlägigen Richtlinien wird hingewiesen.

### **Gas**

In der Kölner Straße befinden sich Gasrohrleitungen der Mülheimer Energiedienstleistungs GmbH medl. Auf die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen gemäß den einschlägigen Richtlinien wird hingewiesen.

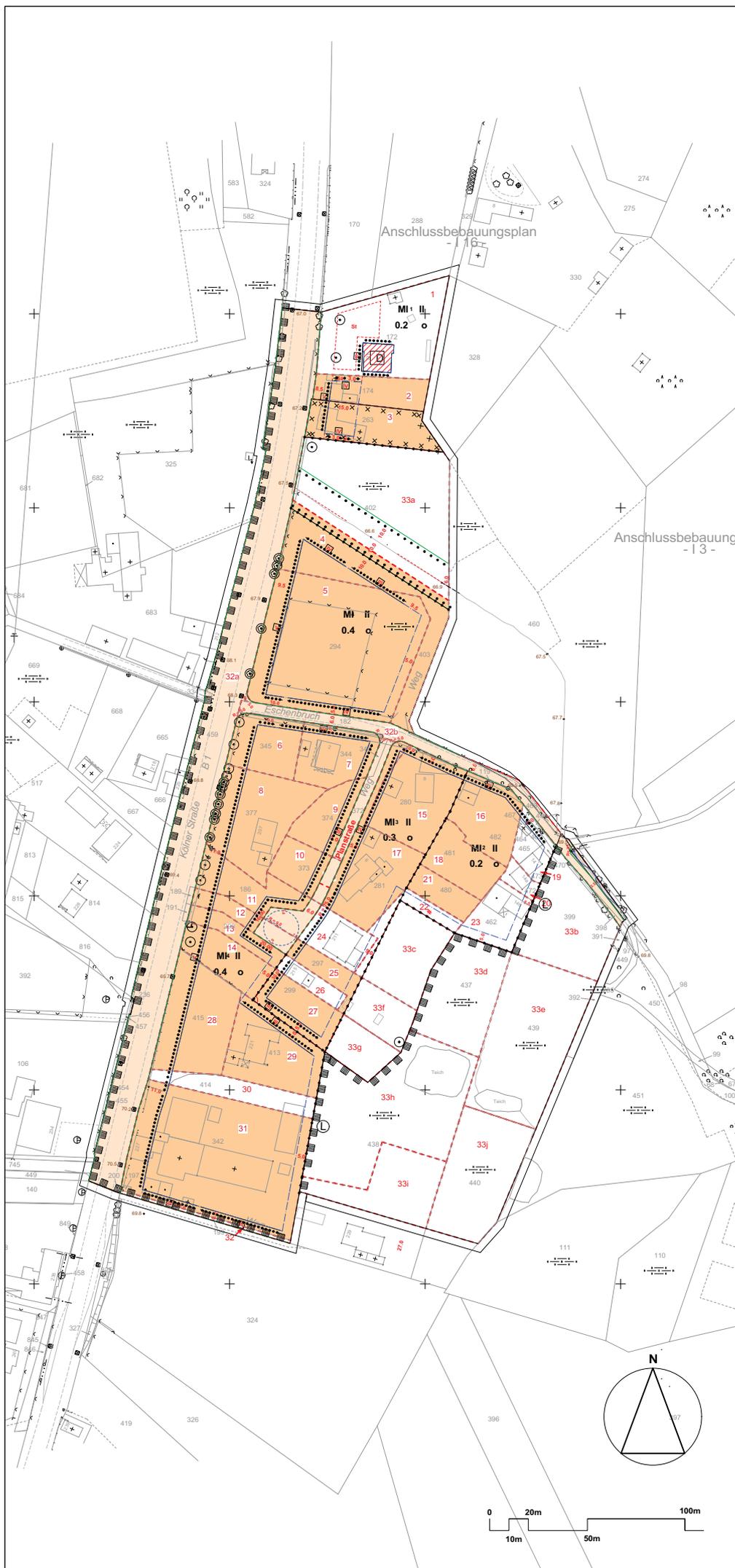
# LFB Bebauungsplan

## "Kölner Straße / Eschenbruch - I 17"

### Eingriffsrelevante Bereiche

-  Eingriff im öffentlichen Verkehrsbereich
-  Grundstücke, auf denen kompensationspflichtige Beeinträchtigungen zulässig sind
-  1  
nachrichtl.: Grenzen der Teilbilanzierung mit fortlaufender Nr., gleichzeitig Grundlage interner Maßnahmenzuordnung

### Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen



27.09.2010	C	Geltungsbereich	GI
08.07.2010	B	Flächen 2 und 3	GI
05.03.2010	A		
Datum	Ind.	Art der Änderung und Ergänzungen	Bearbeiter

DIRK GLACER HORSTER STR. 25 E  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT AKWV 4 5 2 7 9 ESSEN  
 TEL: 0 2 0 1 / 2 7 6 0 6 2  
 FAX: 0 2 0 1 / 5 3 6 7 1 0 5

Projekt: Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan "Kölner Straße / Eschenbruch - I 17"			
Auftraggeber: Stadt Mülheim an der Ruhr			
Planbezeichnung: Eingriffsrelevante Bereiche			
Projekt Nr.:	Plan Nr.:	Index:	Datum:
0908	3	C	27.09.2010
Maßstab (l. O.):	Bearbeiter:	Zeichner:	Blattgröße (cm):
1:1000	GL/Lo	Lo	84,1 x 59,4



Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Kölner Str./Eschenbruch - I 17"  
Entwicklungsraum 3 - Teilfläche 6 des Ausgleichsflächenkatasters  
Gemarkung Saarn, Flur 046, Teilfläche von 11.750 qm aus Flurstück 82

**Entwicklungsziele:**

- Aufwertung der Ackerfläche durch Anlage von extensiv zu nutzendem Grünland mit 1-2-maliger Mahd pro Jahr
- Ergänzung der westlichen freiwachsenden Hecke
- Anlage von Feldgehölzen/Hecken an der südlichen Grenze