

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden und Holthausen

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO und § 4 Abs. 3
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Oberkante baulicher Anlagen (OK max.)

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf in dem Allgemeinen Wohngebiet durch technische Anlagenbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhl Anlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen u. ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 18 BauNVO

2.2 Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen in dem Allgemeinen Wohngebiet durch Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

3. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

GFLR: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im Plangebiet 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 La nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	$La - 30$	$La - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, 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 SS zur Grundfläche des Raumes SG 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.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $La > 58$ dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räu-

men, die nur 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.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planurkunde festgesetzt.

Für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind schutzwürdige Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite in Richtung Süden zu orientieren.

Außenwohnbereiche – Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Grundsätzlich sind Außenwohnbereiche in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a \geq 65$ dB(A) nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen (z. B. abschirmende Wände, Wintergärten, verglaste Loggien, Vorsatzfassaden aus Glas, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen), so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS19 eingehalten wird. Der maßgebende Immissionsort ist bei:

- Balkonen und Loggien u. ä. deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschoßdecke der betreffenden Wohnung,
- Terrassen, Dachgärten und unbebauten Außenwohnbereichen jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe.

Ausnahmen

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. 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 Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

Private und öffentliche oberirdische Stellplätze und Aufstellflächen der Feuerwehr sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen sind hiervon erforderliche barrierefreie Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten sowie Aufstellflächen der Feuerwehr, die weitergehende Funktionen wie Straßenverkehrsfläche übernehmen. 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.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

6.1 Baumpflanzungen

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 27 Bäume anzupflanzen. Hierbei sind mindestens mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe (Pflanzgüte) zu verwenden. Bei der Pflanzauswahl ist ein Anteil von mindestens 50 % heimischer Laubbaumarten zu berücksichtigen, die Verwendung von mindestens mittelkronigen Sor-

ten ist zulässig.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nach Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

6.2 Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr pro angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe (Pflanzgüte) anzupflanzen und durch Verankerung und Stammschutz zu sichern. Hierbei sind für den Straßenraum geeignete Baumarten zu verwenden und gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Eignungen und Empfehlungen können der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßenbaumliste) entnommen werden.

Die Pflanzorte sind als mindestens 6 m² (Innenmaß) große und 1,5 m tiefe Baumscheiben anzulegen, dauerhaft zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen“ ist anzuwenden.

Baumpflanzungen auf dem Flurstück 725 (öffentliche Straßenverkehrsfläche in städtischem Eigentum) haben dem Regeldetail „Baumpflanzungen in Verkehrsflächen“ zu entsprechen und sind vor Anpflanzung mit dem Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

6.3 Anpflanzung von Hecken

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den Grundstücken der Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstücke 723 und 724 sind Hecken mit einer Mindestlänge von insgesamt 310 m anzupflanzen. Die Hecken sind als Schnitthecken mit einer Höhe von mind. 1,0 m und max. 1,5 m zu entwickeln.

Für die Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in der Mindestqualität Heister, Höhe 100-125 cm zu verwenden, pro Meter Hecke sind mindestens 4 Stück Heister anzupflanzen.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

6.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind fachgerecht, mindestens extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von einer Begrünung darf nur in den Dachflächenbereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind, maximal bis zu 20 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen.

7. **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die zeichnerisch festgesetzten Vegetationsbestände ent-

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b
BauGB

lang der Zeppelinstraße sind auf Dauer als geschlossene lineare Gehölzstruktur mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu entwickeln und zu erhalten; innerhalb der freiwachsenden Gehölzstruktur ist eine Baumreihe mit Kronenschluss zu entwickeln. Hierfür erforderliche Maßnahmen zur Nachpflanzung und Pflege sind durchzuführen.

Die Anlage von befestigten Flächen, das Lagern von Materialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen verboten.

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbinding ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen; bei Bäumen ist ein Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RSBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ darzustellen und zu ergreifen.

8. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

§ 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsteht durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in der Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstücke 723, 724 und 725 sowie in der Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 316 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 23.643 ökologischen Werteinheiten.

Den Eingriffen im Plangebiet wird eine 5.911 m² große Teilfläche der städtischen Ausgleichsmaßnahme 114A01 Schlippenweg/Holthausen, Feld in der Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 zugeordnet - siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan.

Auf der Ausgleichsfläche werden durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Aussaat auf zuvor

intensiv genutztem Acker mit Erosionsrinnen zwei Baumreihen, ein Kleingehölz und eine Grünland-Saumstruktur entwickelt und eine Biotopaufwertung um 23.644 ökologische Werteinheiten erreicht.

9. Maßnahmen zum Artenschutz

9.1 Vegetationsentfernungen

Vegetationsentfernungen inklusive Fällmaßnahmen sind während der Fortpflanzungszeiten vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres unzulässig.

Wird innerhalb dieser allgemeinen Schutzzeit die Durchführung von Vegetationsentfernungen zwingend erforderlich, so sind diese Arbeiten in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr und mit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vorzunehmen.

Im gesamten Jahresverlauf sind bei Vegetationsentfernungen auf besonders geschützte Vogelarten zu achten. Bäume und Sträucher sind vor Durchführung der Vegetationsentfernungen einer Sichtkontrolle durch faunistisch qualifizierte Personen zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen artabhängig nicht oder erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden.

Zur Fällung vorgesehene Bäume sind auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Werden Höhlen und/oder Spalten festgestellt, sind die Bäume unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB der Stadt Mülheim an der Ruhr zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

9.2 Ökologische Baubegleitung

Gebäude sind vor der Aufnahme von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) im Hinblick auf Nachweise von Vogel- und Fledermausarten, vor allem an den Fassaden und in Dachbereichen zu kontrollieren. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr umgehend mitzuteilen. Werden Quartiere

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

von Fledermäusen oder Niststätten von Vogelarten festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

9.3 Fledermauskästen

Im direkten Umfeld der ehemaligen Stadtgärtnerei ist ein Cluster mit Fledermauskästen fachgerecht anzubringen. In dem Cluster sind 2 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartiere, 2 Stück Fledermaus-Fassadenquartiere und 2 Stück Fledermaus-Wandschalen vorzusehen.

Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Bei (Funktions-) Verlust sind die Quartiere unverzüglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu ersetzen.

9.4 Glas- und Spiegelflächen

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster, Opalglas). Zusätzlich sollte der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert sein. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte 2022) sind verbindlich umzusetzen.

9.5 Tierfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die Empfehlungen des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) sind verbindlich umzusetzen. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB i.V.m. § 44
BNatSchG und § 22
BNatSchG

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 89 Abs. 1
BauO NRW

Zulässige Dachformen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind für die Gebäude sowie Garagen und Carports nur Flachdächer zulässig.

2. Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG
NRW

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schlippenbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

Die Drosselwassermenge wird bei Einleitung in den Schlippenbach auf $Q_{dr} = 30 \text{ l/s}$ als geringste technisch umsetzbare Drosselung festgelegt.

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

III. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

§§ 12-18a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 149,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport – DUS (EDDL). Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelte - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.

Das Plangebiet liegt unmittelbar unter der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim. Eine Platzrunde ist grundsätzlich nicht verbindlich. Sie ist eine Soll-Vorschrift. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die aus dem Verkehrslandeplatz (VLP) Essen/Mülheim resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. innerhalb der Isophone von >45 bis ≤ 50 dB(A). Die Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Lage zum Verkehrslandeplatz (VLP) Essen/Mülheim und der damit einhergehenden großen Zahl von Überflügen um ein Gebiet handelt, in dem mit entsprechenden Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

2. 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 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. Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Bei Rückbauarbeiten, Vegetationsbeseitigungen und Baufeldräumungen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr (UNB) vor Beginn der Bauarbeiten unter Nennung von Person, Firma und Kontaktdaten anzuzeigen und während der gesamten Bauphase dauerhaft zu integrieren. Die ÖBB führt regelmäßige Baustellenbegehungen und Baustellengespräche mit vor Ort tätigen Firmen durch, überwacht die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie die allgemeinen umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorgaben und erstellt eine Dokumentation. Die Dokumentation ist umgehend und unaufgefordert bei der UNB der Stadt Mülheim an der Ruhr einzureichen.

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. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Schützenloch). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der

konkreten Verdachte wird empfohlen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

5. Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzte Eigentümer nicht mehr erreichbar sind. Eventuelle Rechtsnachfolger sind bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt.

Umgegangener Bergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert.

6. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen 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. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 ltr/min) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

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

§§ 15 u. 16 DSchG
NRW

8. DIN-Normen

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

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8

Übersichtsplan: Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Menden, Flur 7, Flurstück 121)

