

## **Bebauungsplan**

### **„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

## **Textliche Festsetzungen**

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

## **Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

#### **2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

##### **2.1 Oberkante baulicher Anlagen (OK)**

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 den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 7 durch untergeordnete technische Anlagenaufbauten 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 Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen (Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten) in den Reinen Wohngebieten um bis zu 3,50 m überschritten werden.

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

2.3 Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die Baugrenzen in den Wohngebieten WR 1 – WR 3 überschreiten und sind somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

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

#### **3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Reinen Wohngebieten WR 4 – WR 7 sind pro

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### **4. Tiefgaragen, Nebenanlagen**

##### **4.1 Tiefgaragen**

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 u. 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

##### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen, Mülltonnenbehältnissen bzw. Mülleinhausungen und Fahrradständern unzulässig.

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

#### **5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Eine bauliche Nutzung der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche „Überschwemmungsgebiet“ ist nicht zulässig. Erdniveauperänderungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen, die der Entwässerung dienen.

5.2 Die in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 7 erforderlichen Entwässerungsflächen (Mulde) für die Niederschlagswasserbeseitigung sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

##### **6.1 GFLR:**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

##### **6.2 FR:**

Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr für die Entnahme von Löschwasser.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Passive Schallschutzmaßnahmen

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  $L_a$  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	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

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

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, 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  $L_a > 58$  dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, 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.

Grundsätzlich sind Außenwohnbereiche in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a \geq 66$  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.

## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a  
BauGB

- 8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen ist auf den Flurstücken 817, 1079 teilweise und 672 teilweise (Flur 4, Gemarkung Menden) - gemäß der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Hahnenfähre - eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Streuobstwiese sind 16 Obstbaum-Hochstämme im Mindestabstand von 10 m zwischen den Bäumen zu pflanzen. Es sind lokale oder regionale, alte Obstsorten in der Qualität als Hochstamm (Kronenansatz bei mind. 1,80 m) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

### Artenliste für lokale und regionale alte Obstsorten (Vorschlagsliste):

#### Wildobst:

Malus sylvestris Holzapfel  
Pyrus pyraeaster Holzbirne  
Sorbus aucuparia Eberesche

#### Äpfel:

Boskop  
Graue Herbstrenette  
Baumann's Rote Winterrenette  
Kaiser-Wilhelm (Peter Broich)  
Luxemburger Renette  
Freiherr von Berlepsch

#### Birnen:

Clapps Liebling  
Gute Luise  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche aus Charneux  
Pastorenbirne

#### Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche

### Kassins Frühe

Bei der Pflanzung ist ein Wühlmausschutz und eine fachgerechte Anbindung vorzusehen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Die Fläche ist fachgerecht durch umbruchfreie Nachsaat mit einer Regiosaatgutmischung mit Kräutern, Ursprungsgebiet 7 (Rheinisches Bergland) im Artenspektrum anzureichern und als extensive Wiese zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, der erste Schnitt ist frühestens ab dem 01.06. eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Das Auflaufen von Neophyten, hier insbesondere der Herkulesstaude, ist frühzeitig durch Ausstechen zu unterbinden.

Eine Pflege mittels Stoßbeweidung der Fläche durch Schafe ist zulässig. Bei Beweidung sind die Obstgehölze fachgerecht vor Verbiss zu schützen.

- 8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf dem Flurstück 674, Flur 4 in der Gemarkung Menden - gemäß der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - ein durchgängiger linearer Gehölzbestand als freiwachsende oder geschnittene Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind drei Sträucher als drei- bis viertriebige, verpflanzte Sträucher, 150 cm hoch (Mindestqualität) zu pflanzen. Bei einer freiwachsen Hecke sind folgende standortgerechte, einheimische Straucharten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

#### Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste):

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen  
Frangula alnus Faulbaum  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix aurita Öhrchen-Weide  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix triandra Mandel-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Bei Entwicklung einer Formhecke sind Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste für Heckensträucher, Schnitthecke (Auswahlliste):

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Ilex aquifolium - Europäische Stechpalme  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Taxus baccata - Europäische Eibe

Bei Pflegeschnitten oder Formschnitt ist durchgängig eine Heckenstruktur mit einer Mindesthöhe von 1,80 m Höhe und einer Tiefe von mindestens 0,70 m zu erhalten. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 durchzuführen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Ein optional ergänzender Sichtschutzzaun ist nur entlang der Grenze der Flurstücke 674 und 672 nördlich der Heckenstruktur und mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

- 8.3 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 1295 (Flur 4, Gemarkung Menden) ist in Ergänzung zum Gehölzbestand entlang des Leinpfades ein freiwachsender Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung der Sträucher ist flächig, in einem Pflanzverband von 1,2 m mal 1,2 m und mit drei-

bis viertriebigen, zweimal verpflanzten Sträuchern, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Die Pflanzung ist aus mindestens 5 verschiedenen Straucharten der Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste der Festsetzung unter Pkt. 8.2) aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.

In die Pflanzung sind 8 Einzelbäume so zu integrieren, dass eine durchgängige Baumkulisse erreicht wird. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten der nachfolgenden Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden.

Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume (Auswahlliste):

Acer campestre Feld-Ahorn  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rot-Buche  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Populus tremula Zitterpappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus petraea Traubenkirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Salix alba Silber-Weide  
Sorbus aucuparia Vogelbeere  
Tilia cordata Winter-Linde

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe (Mindest-Pflanzqualität) zu pflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist auf die Entwicklung einer geschlossenen, freiwachsenden Landschaftshecke auszurichten. Die Gehölze 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.

Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

#### 8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf dem Flurstück 571 in der Gemarkung Menden, Flur 4 (Parkplatz Hahnenföhre) je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, für den Standort im Straßenraum geeigneter Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind in der folgenden Vegetationsruhe entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassenden, offenen Baumscheiben und einer Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> anzulegen. Die Baumscheiben sind mit einer Regelsaatgutmischung mit Kräutern einzusäen und vor Überfahren, Beparken oder sonstigen Oberflächenverdichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen.

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

Innerhalb der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 1295 (Gemarkung. Menden, Flur 4) sind – gemäß der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des vorhandenen Gehölzbestandes 3 weitere standortgerechte und einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume (siehe Pkt. 8.3 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.

Es sind mindestens mittelkronige Laubbäume als viermal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen (Mindestqualität). Die Bäume sind mindestens in den ersten drei Jahren nach Pflanzung durch Bindung und Verankerung zu sichern und bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

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

Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

#### 8.5 Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen

Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m<sup>2</sup> sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und fachgerecht 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 auf maximal 30 % einer Dachfläche abgesehen werden, in Bereichen, die für Terrassen, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutz-einrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind im WR 1 – WR 3 mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Tiefgarage darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für Wege, Spielflächen und Terrassen sowie für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

#### 8.6 Begrünung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher bzw. privater Straßenverkehrs- oder Erschließungsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und

dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

## **9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b  
BauGB

9.1 Im Zuge von Bautätigkeiten sind flächige Gehölzbestände und Einzelgehölze 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 bestmöglich von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen eine Teilversiegelung oder ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen

9.2 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gemarkung Menden, Flur 4, teilweise Flurstücke 44, 260, 668, 868, 924, 1108, 1294, 1295, 1338, 1339) ist die geschlossene Gehölzstruktur mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Auf den umgrenzten Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Von den v. g. Restriktionen ausgenommen ist die Fläche für Versorgungsanlagen (teilweise Flurstücke 44 und 668).

Es sind grundsätzlich jegliche Beeinträchtigungen des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von

Materialien einschließlich Bau- und Betriebsstoffen unzulässig. Die Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

Lücken in der natürlichen Eingrünung sind durch Förderung standortheimischen Jungwuchses oder Nachpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (s. Artenliste 1) zu schließen.

- 9.3 Auf dem Flurstück 677 in der Gemarkung Menden, Flur 4 ist die Baumreihe entlang der Hahnenfähre auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrem Bestand mit mindestens sechs Bäumen auf begrünter, unversiegelter Grundfläche dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind 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) vor Schädigungen zu schützen.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der folgenden Vegetationsruhe durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen. Bei der Nachpflanzung sind großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume (s. Artenliste Punkt 7.1) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden.

- 9.4 Gehölze innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft

Standortgerechte, heimische Gehölzbestände innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang von Gehölzen sind Lücken durch Förderung standortheimischen Jungwuchses oder Nachpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu schließen.

## **10. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes**

§ 1a Abs. 3 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken der neuen Baugebiete nördlich und südlich der Straße Hahnenfähre in der Gemarkung Menden, Flur 4 betreffend der Flurstücke 672, 1079 und 1295 mit einem Biotopwertdefizit von 2.362 ökologischen Werteinheiten, werden der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 408 – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan – und den dort vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche wurden ein Vogelschutz- und Vogelährgehölz, eine Extensivwiese und ein Gewässerrandstreifen angelegt. Die zugeordnete Teilfläche beträgt 675 m<sup>2</sup>, durch die Maßnahmen wird auf der Teilfläche eine ökologische Aufwertung um 2.362 Werteinheiten erreicht.

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

Hinweis: Die Lage der externen Ausgleichsfläche ist der Übersichtskarte der Planzeichnung zu entnehmen.

## **11. Maßnahmen zum Artenschutz**

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

### **11.1 Gebäudeabriss**

Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Wochenstubezeit und der Überwinterung im Zeitraum Ende Juli und Ende Oktober vorzunehmen.

Da die Brutzeit der im landwirtschaftlichen Gebäude nachgewiesenen Haussperlinge bis in den August reichen kann, ist vor einem Abriss außerhalb der Monate September und Oktober fachgutachterlich zu prüfen, ob dort Niststätten des Haussperlings bestehen.

Der Gebäudeabbruch ist fachgutachterlich durch Fledermausexperten zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bei einem Abbruch der Gebäude ab dem Jahr 2023 ist die Quartiernutzung und Quartiersfunktion durch gebäudebewohnende Fledermäuse neu zu ermitteln und es ist ggf. die Maßnahmenplanung zu aktualisieren und bei Bedarf anzupassen.

### **11.2 Sperrzäune für Amphibien**

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Stillgewässern im südlich gelegenen FFH-Gebiet „Ruhraue in Mülheim“ sind während der Bauphase auf dem Flurstück 1295 auf der Süd- und Westseite des WR 6 geeignete Amphibien-Sperrzäune aufzustellen um zu verhindern, dass Amphibien und Ringelnattern bei den Bautätigkeiten zu Schaden kommen.

#### 11.3 LED-Beleuchtung

§ 44 BNatSchG und  
§ 22 BImSchG

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. Abstrahlungen zur Ruhr hin sind unzulässig.

#### 11.4 Glas- und Spiegelflächen

§ 44 BNatSchG

Außenliegende Glas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte und LANUV 2012) sind verbindlich umzusetzen.

#### 11.5 Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

##### Nisthilfen Haussperling

Vor dem Abriss von Gebäuden im WR 3 auf dem Flurstück 1079 sind insgesamt 9 einzelne Nisthilfen oder 3 Kolonie-Nisthilfen für den Haussperling an umliegende Gebäude zu installieren. Die Installation hat vor Beginn der Brutphase (01. März) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erfolgen.

Mehrfachquartiere sind vor Einzelquartieren zu bevorzugen. Sofern jedoch Einzelquartiere verwendet werden sollen, sind mehrere Einzelquartiere in unmittelbarer räumlicher Nähe zu montieren. Es sind Nisthilfen aus atmungsaktivem Holzbeton zu verwenden. Bei Verlust oder Beschädigung sind die Nisthilfen zu ersetzen. Eine Mindesthöhe von 2,0 m ist einzuhalten. Die Nisthilfen sind einmal jährlich zu reinigen.

Die Fertigstellung der Ersatzquartiere ist der UNB zur Abnahme anzuzeigen.

#### Fledermaus-Spaltkästen

Es sind insgesamt 8 Fledermausspaltenkästen im Nahbereich (max. 500 m) der Abrissgebäude im WR 3 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu installieren. Bei Montage auf der Fassade sind Kästen aus Holzbeton zu verwenden, alternativ können auch Kästen verwendet werden, die in die Fassade integriert werden. Es sind fünf Sommerquartier-Kästen anzubringen und drei Winter- bzw. Ganzjahresquartier-Kästen. Anbringung in einer Mindesthöhe von 3,0 m in ausreichendem Abstand zu Wandvorsprüngen, Gewährleistung eines freien Ein- und Ausfluges, keine direkte Beleuchtung der Kästen. Lage der Ersatzquartiere an einer Süd-, Südost- oder Ostseite von Gebäuden ohne dauerhafte Sonnenexposition. Die Installation hat vor dem Gebäudeabriss vor Beginn der Vegetationsperiode zu erfolgen (bis 01. März).

Die Fertigstellung der Errichtung der Ersatzquartiere ist der UNB Abnahme anzuzeigen.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **1. Gestalterische Festsetzungen**

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

#### Zulässige Dachformen

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 4 bis WR 7 sind für die Wohngebäude und die Garagen/ Carports nur Flachdächer zulässig.

### **2. Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das für die Neubebauung im WR 3 anfallende Niederschlagswasser ist in die Ruhr einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser im WR 6 und WR 7 ist in den Forstbach einzuleiten.

Die Einleitung des Niederschlagswassers hat schadlos zu

erfolgen.

Die Drosselwassermenge wird – sowohl bei Einleitung in die Ruhr als auch in den Forstbach - auf  $Q_{dr} = 10 \text{ l/s}$  als geringste technisch umsetzbare Drosselung festgelegt. Einleitungen sollten möglichst diffus gestaltet sein. Die Überlaufhäufigkeit wird mit  $T_n=2$  Jahren festgelegt.

Für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Ruhr ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54: Wasserwirtschaft – Ruhrunterhaltung einzuholen.

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

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

### **III Kennzeichnung**

#### **1. Altlasten**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB  
§ 17 LBodSchG

Im Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten, sind die folgenden Maßnahmen – gemäß der durchgeführten Gefährdungsabschätzung – im Rahmen einer Neubebauung erforderlich:

Im Reinen Wohngebiet WR 3 sind die Schwarzdecke und die Tragschicht im Bereich der Rammkernsondierung RKS 3 zu entfernen und in den zukünftigen Hausgärten gegen einen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.

Im Reinen Wohngebiet WR 6 ist der Oberboden im Bereich der Oberbodenmischprobe OBM 3 in den zukünftigen Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m gegen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.

Die Maßnahmen sind darüber hinaus in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen.

- 1.1 Die Bodeneingriffe sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.

#### **IV. Nachrichtliche Übernahme**

##### Bauschutzbereich

§§ 12-18a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrsflughafens 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.

#### **V. 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  $\geq 35$  dB(A) bis  $\leq 40$  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 gemittelten - 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 zudem nur 250 m westlich der Platzrunde des Flughafens 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 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 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.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

## 3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere

historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel südwestlich der „Hahnenföhre“ bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Laufgraben). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes seitens des KBD wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Baugrundeingriffe“ ([http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampf\\_mittel\\_beseitigung/service/Merkblatt\\_fuer\\_Baugrundeingriffe.pdf](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampf_mittel_beseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf)) zu beachten.

Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

#### 4. Artenschutz

4.1 Gehölzfällungen und die Beseitigung von Grünstrukturen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. vorzunehmen. Artenschutzrechtlich können im Einzelfall Gehölze auch außerhalb dieses Zeitraumes beseitigt werden, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen ausschließlich in frostfreien Perioden zulässig.

4.2 Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in der Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustellen sind während der Brut- und Wanderzeiten geschützter Tierarten unzulässig. Eine nächtliche Sicherheitsbeleuchtung der Baustelle ist unzulässig (alternativ Einsatz von Bewegungsmeldern, Bauwacht o.ä.).

§ 39 Abs. 5 Nr. 2  
Bundesnaturschutz-  
gesetz

§ 39 BNatSchG und  
§ 44 BNatSchG

- 4.3 Werden bei den Fällungen, Abriss- und Freistellungsarbeiten geschützte Tiere oder deren Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gefährdete oder verletzte Individuen sind schonend zu bergen und artspezifisch geeignet zwischenzuhältern.

Falls Brut- oder Zufluchtsstätten nicht erhalten werden können, sind entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.4 Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen aus den textlichen Festsetzungen, Punkte 11.1, 11.2 und 11.5 und der Hinweise, Punkte 7.1 - 7.3 sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Bauarbeiten bis zum Abschluss der Hochbauarbeiten begleitet und dokumentiert. Der Umfang der Ökologischen Baubegleitung und die Dokumentation sind vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

5. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenem, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“, die letzten Eigentümer dieser ehemaligen Bergbauberechtigung sind nicht mehr bekannt.

Bergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert.

6. Oberflächengewässer

§§ 8 u. 9 WHG

Für die Gewässernutzungen der Ruhr und des Forstbaches (Einleitung von Niederschlagswasser) sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Bezirksregierung Düsseldorf und der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen.

7. Grundwasser

Die Untere Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bei Bauten, die in das Grundwasser hinabreichen, im Rahmen des Bauantrages gemäß §§ 8, 9

WHG zu beteiligen.

8. Überschwemmungsgebiete

§ 76, Abs. 2 WHG

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sind folgende Ver- und Gebote zu beachten:

(1) Für Maßnahmen und Handlungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen der § 78 WHG und § 113 LWG zu beachten. In Überschwemmungsgebieten ist insbesondere untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen oder Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsbemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

(2) Unter den im § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen.

(3) Die zuständige Behörde kann die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG vorliegen.

(4) Im Einzelfall können unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 4 WHG, § 113 LWG auch Handlungen im Sinne des Abs. 1 Nr. 3-9 der Überschwemmungsgebietsverordnung „Ruhr“ genehmigt werden.

(5) Die wasserrechtliche Genehmigung ersetzt nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Zulassungen, Erlaubnisse oder Genehmigungen, sondern tritt grundsätzlich selbständig neben sie. Baurechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

9. Risikogebiete

§ 78b WHG

Das westliche Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Im Risikogebiet gilt der § 78b WHG.

10. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasser:

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 48 m<sup>3</sup>/h (1.600 ltr./min.) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

Die Abstände von Hydranten müssen der Bebauung und der Netzstruktur entsprechen. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung vom 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen:

Die Breite von (privaten) Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt 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 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Am Ende von Sackgassen ist eine Wendemöglichkeit für LKW bis 16 to zGG vorzusehen.

Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Plangebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden

Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

11. Denkmalschutz

§ 9 DSchG NRW

Alle Maßnahmen an dem Baudenkmal sind gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

12. 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.

13. 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.