

## **Bebauungsplan**

### **„Prinzenhöhe – M 24“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

## **Textliche Festsetzungen**

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

## **Bebauungsplan „Prinzenhöhe – M 24“**

### **I. Textliche Festsetzungen**

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

In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m.  
§ 3 Abs. 3 BauNVO

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

2.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 91,5 m über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt, innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 eine maximale GH von 87,8 m NHN.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und  
Abs. 3 BauGB i.V.m. §  
16 Abs. 2 Nr. 4 und §  
18 BauNVO

2.2 Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 sind pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2.3 Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker und Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

#### **3. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

##### **3.1 Garagen, Carports und Stellplätze:**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind Garagen (auch in unterer Ebene), Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind Garagen (auch in unterer Ebene), Carports und Stellplätze nur innerhalb der ersten 12 m Grundstückstiefe, lotrecht gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In allen Baugebieten ist vor Garagen und Carports eine Tiefe von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, soweit durch eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nichts Anderweitiges festgesetzt ist.

- 3.2 **Nebenanlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m. § 14 Abs. 1  
BauNVO
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. Baulinien) mit Ausnahme von Einfriedigungen und Mülltonnenbehältnissen unzulässig.
- 4. Niederschlagswasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Innerhalb des WR 2 und des WR 3 ist das Niederschlagswasser der Neubebauung über Rigolen oder Schächte zu versickern.
- Zuwegungen sind mit versickerungsfähigem Untergrund auszubilden.
- Die Verwendung von Metallmaterialien für Dachflächen, Dachrinnen und Regenrinnen ist unzulässig.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen. Die genau Lage und Ausführung der Versickerungssysteme sind im Einzelfall im wasserrechtlichen Verfahren zu klären (vorgeschlagene Standorte laut Entwässerungskonzept s. Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen).
- 5. Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind im Grundbuch wie folgt zu belasten:
- LR – Leitungsrecht
- Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) III.
- Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 BauONW sind so auszuführen,

dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf.  $R'_{w,res}$  für Wohnräume 35 dB, erf.  $R'_{w,res}$  für Büroräume 30 dB) aufweisen.

Zusätzlich sind an den Westseiten der Gebäude Räume, die der Schlafnutzung dienen mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Hierbei ist das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur dauerhaften Schaffung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller, auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

## **7. Gestaltung**

### **7.1 Zulässige Dachformen:**

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 2 bis WR 4 sind Flachdächer und Pultdächer unzulässig.

Oberirdische und nicht in Wohngebäude integrierte Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Auf einem Grundstück nebeneinander liegende Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

### **7.2 Vorgärten:**

Die Vorgartenflächen sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Müllstandorten, gärtnerisch zu gestalten.

**8. Flächen zum Erhalt und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz**

8.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

*Baumerhalt*

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang am selben Standort mindestens in gleicher Anzahl und durch eine heimische, standortgerechte Baumart zu ersetzen.

Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind hochbauliche Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner sind in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung (auch durch Lagern von Materialien), Versiegelung, durch Anlage von Komposthaufen oder den Umgang mit chemischen Mitteln (z.B. Zement, Mineralöl, Säuren und Farben) und Feuer unzulässig.

Hochbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten zulässigen Baugrenzen oder Versiegelungen im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Anordnung an anderer Stelle nicht möglich/unzumutbar ist und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden. Der Abstand versiegelter Flächen zum Stamm muss mindestens 2,5 m betragen. Unbedingt erforderliche Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für eine ausreichende Versorgung des Wurzelraums mit Wasser und Luft ist hierbei zu sorgen.

Zulässig sind alle Schutz-, Pflege-, Entwicklungs- und Sicherungsmaßnahmen, die zur dauerhaften Erhaltung der Bäume erforderlich sind.

*Erhalt von Vegetationsstrukturen*

Die Vegetationsstrukturen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Landschaftspflege-

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a – 135c BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

rischem Begleitplan dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in Art und Umfang zu ersetzen.

Innerhalb der zum Erhalt von Vegetationsstrukturen festgesetzten Flächen sind hochbauliche Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner ist in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung (auch durch Lagern von Materialien), Versiegelung, durch Anlage von Komposthaufen oder den Umgang mit chemischen Mitteln (z.B. Zement, Mineralöl, Säuren und Farben) und Feuer unzulässig.

Versiegelungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück Gemarkung Speldorf, Flur 29, Flurstück 237 sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Anordnung an anderer Stelle nicht möglich oder unzumutbar ist und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden. Der Abstand versiegelter Flächen zum Stamm muss mindestens 2,5 m betragen. Unbedingt erforderliche Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für eine ausreichende Versorgung des Wurzelraums mit Wasser und Luft ist hierbei zu sorgen. Versiegelungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück Gemarkung Speldorf, Flur 29, Flurstück 572 sind unzulässig. Zulässig sind alle Schutz-, Pflege-, Entwicklungs- und Sicherungsmaßnahmen, die zur dauerhaften Erhaltung der Bäume erforderlich sind.

#### 8.2 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes:

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete werden der Ausgleichsfläche und Maßnahme auf den Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129 und Stadt Duisburg, Gemarkung Duisburg, Flur 30, Flurstück 1- siehe Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen – zugeordnet. Die zugeordnete Fläche beträgt 2.290 m<sup>2</sup>.

### 8.3 Artenschutz:

#### *Baufeldräumung, Baumfällungen, Jungtieraufzucht*

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, somit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Vor der Fällung oder Rodung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von besonders oder streng geschützten Fledermaus- oder Vogelarten ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden. Bei der Fällung von Höhlenbäumen ist grundsätzlich eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter durchzuführen. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Tierarten nur in frostfreien Perioden von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

#### *Ersatzquartiere*

Der Verlust von Fledermausquartieren und/oder Nistplätzen durch Fällung von Hohlbäumen ist durch die Anbringung von geeigneten Fledermaus- und/oder Nistkästen vor Ort auszugleichen. Die Anzahl der Fledermaus- und/oder Nistkästen ist vor Fällung mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

#### *Bestandsgebäude*

Sanierungen und Umbaumaßnahmen an den Dächern der Bestandsgebäude sowie Abrissarbeiten sind nur in frostfreien Perioden außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor Beginn der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter die Unbedenklichkeit der Maßnahme hinsichtlich des Artenschutzes festzustellen. Dachabdeckungen und Abrissarbeiten sind bei Unbedenklichkeit unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

## **II. Nachrichtliche Übernahme**

### Denkmalschutz/Einzeldenkmal

Das Gebäude Prinzenhöhe 26 ist ein seit dem 03.06.1988 unter der Ifd. Nr. 407 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragenes Baudenkmal.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.  
§ 2 Abs. 1 und 2 sowie  
§ 3 DSchG NRW

Das Gebäude Prinzenhöhe 22 ist ein seit dem 19.01.2016 unter der lfd. Nr. 687 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragenes Baudenkmal.

### **III. Hinweise**

#### 1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, allerdings ist das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein Einfluss von Fluglärmgeräuschen im Zusammenhang mit Gegenanflugverfahren (XAMOD 05) sowie durch Einzelfreigaben auf das Plangebiet ist nicht auszuschließen. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets (< 2 km-Umkreis) sind aktuell keine Beschwerden über Fluglärm bekannt. Zukünftige Streckenführungen unterliegen nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

#### 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 Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

#### 3. Artenschutz (Gartenteich)

Der Gartenteich auf dem Grundstück Prinzenhöhe 22 (Gemarkung Speldorf, Flur 29, Flurstück 237) bietet verschiedenen geschützten (u.U. auch planungsrelevanten) Tierarten einen Lebensraum. Vor diesem Hintergrund ist nicht ausgeschlossen, dass bei baulichen Veränderungen, die den Gartenteich betreffen, oder die Entfernung des Teiches ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 f Bun-

des Naturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst wird. Bauliche Veränderungen, die den Gartenteich betreffen, oder die Entfernung des Teiches sollen demnach nur nach dem Abfangen von Amphibien und Libellenlarven und deren Umsiedlung in ein neues, geeignetes Habitat stattfinden. Für diese Arbeiten ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Fund planungsrelevanter Amphibienarten ist unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden.

Eine abschließende Ermittlung der möglichen Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen entsprechend § 19 (1), Satz 2 BNatSchG hat nicht stattgefunden, Änderungen an der Teichanlage werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch nicht genehmigt, so dass § 19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz (USchadG) anzuwenden bleiben. Notwendige Befreiungen können durch die Untere Landschaftsbehörde erteilt werden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

#### 4. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des KBD zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

5. Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Altstaden“ sowie über dem inzwischen erloschenen auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Duisburg“.

Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg und der RAG AG ist im Plangebiet heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes ist nichts bekannt.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Wird die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes abgerissen und durch eine Neubebauung ersetzt, muss auch das hier anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis hierfür ist ggf. durch ein entsprechendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

7. 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 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich.

Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dienen (Objekt 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.

Ebenfalls ist bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

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

8. 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.

§ 9 Abs. 6 BauGB und  
§§ 15 u. 16 DSchG NRW

9. Leitungen

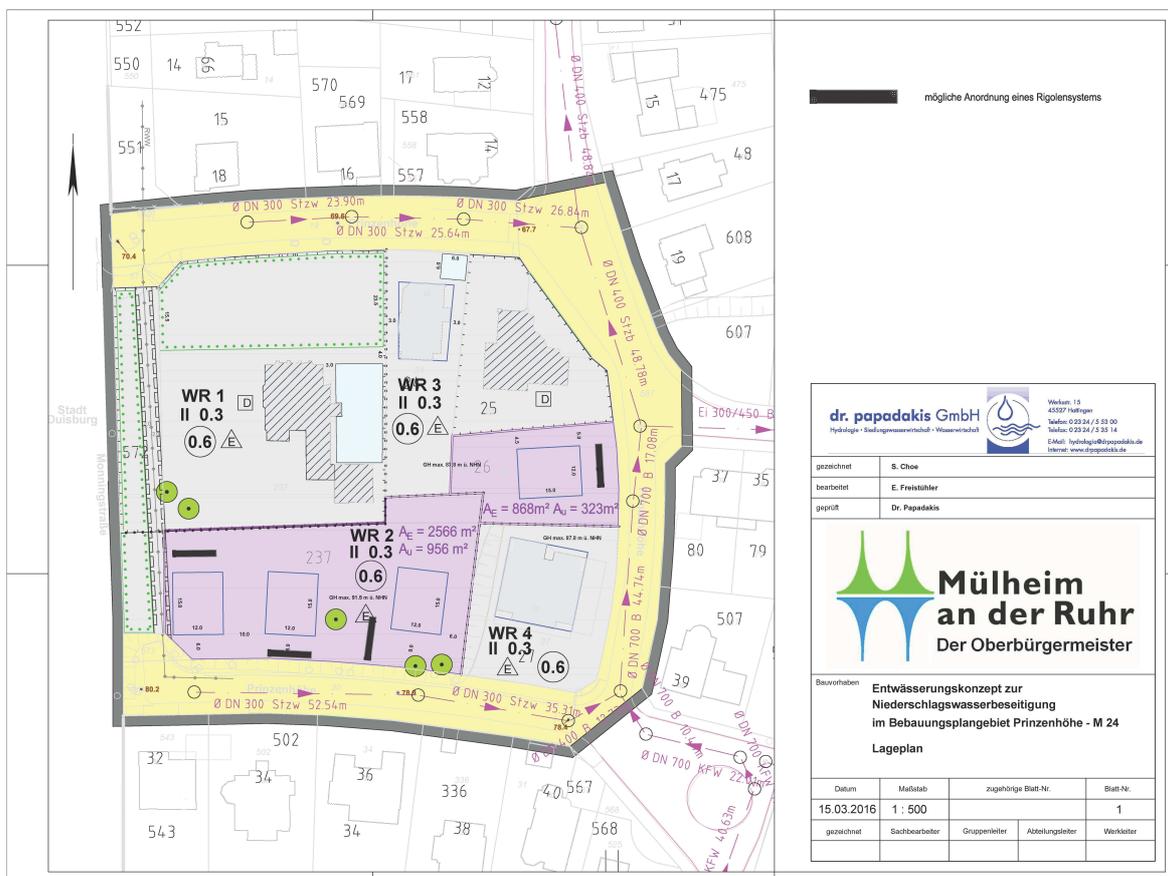
Unmittelbar angrenzend an die westliche Plangebietsgrenze verlaufen auf Duisburger Stadtgebiet mehrere Leitungstrassen von unterschiedlichen Leitungsträgern. Die Lage der Leitungen ist bei sämtlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine Eingriffe vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden sowie keine Bäume und tiefwurzelnende Sträucher gepflanzt wer-

den. Auch Maßnahmen temporärer Art, wie z.B. Überfah-  
 rung mit schwerem Gerät, Bohr- und Rammarbeiten,  
 sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

10. DIN-Normen

Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geoda-  
 tenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbau-  
 förderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der  
 Ruhr eingesehen werden.

**Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 4: Entwässerungskonzept**



**Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2: Übersichtsplan**

