

## **Bebauungsplan**

### **„Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

## **Textliche Festsetzungen**

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



Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung

## **Bebauungsplan „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“**

### **I. Textliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1  
BauGB i.V.m. § 1  
Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
sowie § 4 Abs. 3 Nr.  
1 bis 5 BauNVO

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

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> wird eine maximale Gebäudehöhe von 93 m über NHN festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>4</sub> wird eine maximale Gebäudehöhe von 89 m über NHN festgesetzt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 und  
Abs. 3 BauGB i.V.m.  
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und  
§ 18 BauNVO
- 2.2 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Balkone, Erker und Wintergärten in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 1,5 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 Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus können Stellplätze und Carports auch innerhalb der seitlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände errichtet werden.
- In allen Baugebieten ist vor Garagen und Carports eine Tiefe von mind. 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- 3.2 Tiefgarage  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> ist die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der
- § 9 Abs. 1 Nr. 4  
BauGB i.V.m.  
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 4  
BauGB i.V.m.  
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen) mit Ausnahme von Einfriedigungen und Mülltonnenbehältnissen unzulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24  
BauGB

##### Passive Maßnahmen

An Gebäudefronten, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile sind gem. DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} \geq 35/30$  dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

- Lärmpegelbereich IV, Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} \geq 40/35$  dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung

auszustatten, wenn sie sich in den zur Lärmquelle (Großenbaumer Straße und Saarnberg) ausgerichteten Fassade befinden. Hierbei ist das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. In den Lärmpegelbereichen größer gleich IV sind in den zur Lärmquelle (Großenbaumer Straße) ausgerichteten Fassaden keine Freisitze zulässig.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass sich durch die eigene Gebäudeabschirmung, die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der hierdurch verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

#### Lärmminderungsmaßnahmen

Die bestehende Lärmschutzwand an der nördlichen Planzeilungsgrenze ist zu erhalten. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (s. Planzeichnung). Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 25 dB und eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und Schlitze aufweisen.

Innerhalb einer Tiefe von 15 m – gemessen von der nordöstlichen Planzeilungsgrenze – sind in den Obergeschossen keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 zulässig.

## **5. Gestaltung**

### 5.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind als architektonische Einheit aufzufassen. Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.

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

### 5.2 Zulässige Dachmaterialien:

Die Verwendung von Zink- und Kupfermaterialien für Dachflächen, Dachrinnen und Regenrinnen ist unzulässig.

5.3 Zulässige Dachformen:

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Die Dächer können begrünt werden.

5.4 Dachaufbauten/-einschnitte:

Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dach-einschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

5.5 Vorgärten:

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

**6. Maßnahmen und Flächen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz**

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

6.1 Pflanzung von Einzelbäumen

Im Plangebiet sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume (z.B. Acer campestre, Acer platanoides `Cleveland`, Tilla tomentosa `Brabant`) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Zwei Baumstandorte müssen dabei an der Diederhofer Straße im Bereich der öffentlichen Stellplätze liegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.2 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes:

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete in den Eingriffsbereichen I und II – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – 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 zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – zugeordnet. Die zugeordnete Fläche beträgt 8.924 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Artenschutz:

#### *Baufeldräumung*

Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Ist ein Eingriff außerhalb dieses eng vorgegebenen Zeitraums erforderlich, muss ein Vorkommen planungsrelevanter oder europäischer Vogelarten zuvor durch aktuelle vertiefende Untersuchungen ausgeschlossen werden.

### 6.4 Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Das innerhalb des WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> anfallende Niederschlagswasser ist über die Einrichtung eines Regenwasserkanalnetzes mit Regenrückhaltmaßnahmen und einer Einleitungsstelle am Gewässer Bühlsbach zu beseitigen. Hierbei ist das Niederschlagswasser über zwei zu errichtende Kanalstränge innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Diedenhofer Straße und der Stichstraße Saarnberg abzuführen. Von der Diedenhofer Straße aus ist das Niederschlagswasser über einen öffentlichen Feldweg bis zum Bühlsbach zu transportieren. In diesem Bereich ist auf einer Länge von ca. 70 m ein Stauraumkanal DN1100 mit einem Rückhaltevolumen von ca. 64 m<sup>3</sup> anzulegen. Der Abfluss in Richtung Bühlsbach wird auf 30 l/s begrenzt. Der Drosselabfluss von 30 l/s setzt sich aus einem punktuell eingeleiteten Abfluss von 5 l/s und einem flächig verteilten Abfluss von 25 l/s zusammen. Der letzte Schacht vor der Einleitung in das Gewässer fungiert als Verteilungsbauwerk. Hier ist der Abfluss entsprechend dem Prinzip eines Springüberlaufs zu splitten. Die punktuelle Einleitung erfolgt durch eine Leitung DN150. Die flächig verteilte Einleitung erfolgt durch eine in der Böschung am Feldweg angeordnete grobkörnige Rigole. (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Entwässerungskonzept)

## **II. Kennzeichnung**

### Altlasten- und Bodenbelastungen

In den gekennzeichneten Bereichen wurden für den Wir-

§ 9 Abs. 5 BauGB

§ 17 LBodSchG

kungspfad Boden – Nutzpflanze bei Bodenuntersuchungen Überschreitungen der Prüfwerte für Benz(a)pyren der BBodSchV sowie der PAK – Gehalt festgestellt. Der Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen ist daher unter diesen Umständen in den betroffenen Bereichen nicht uneingeschränkt gefahrlos möglich.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muss daher in den gekennzeichneten Bereichen ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Im Bereich des WA<sub>2</sub> ist ein Bodenaustausch der obersten 10 cm erforderlich

Sollten im Bereich des WA<sub>1</sub> Einfamilienhäusern errichtet werden, wird in diesem Bereich in den Hausgärten ein Bodenaustausch von 0 – 60 cm erforderlich.

Zusammenfassend ist durch den oben beschriebenen Austausch der belasteten Böden ein Zustand herzustellen, bei dem die Schadstoffgehalte in den oberen 60 cm in den geplanten Gärten die Prüfwerte der BBodSchG für Wohngärten unterschreiten.

Der neu eingebrachte Boden muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Alle Dokumentationen, Untersuchungen und sonstigen gutachterlichen Leistungen sind von einem geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG durchzuführen. Vor Aufnahme der Nutzung ist durch den Sachverständigen nachzuweisen, dass die Bodenhorizonte 0 - 10, 10 - 35 und 35 - 60 cm die genannten Prüfwerte einhalten.

### **III Nachrichtliche Übernahme**

#### Luftverkehrsrechtliche Genehmigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bau- schutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festge- setzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Krä- ne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregie- rung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Bauge- nehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs-bzw. ge- nehmigungsfreie Höhe 149,0 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtli- che 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 Interna- tional. Für das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zur Anflugroute XAMOD 05 hin- zuweisen. Bei Betriebsrichtung 05 (Ostanflüge) wird der Gegenanflug für die Einflugstrecke XAMOD 05 über das Stadtgebiet von Mülheim geführt. Diese Anflugroutenfüh- rung hat nur geringe Auswirkungen auf das Stadtgebiet. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### 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. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbilddauswertung 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 nächstgelegenen Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche 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.

4. Bergbau

Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen, widerrechtlicher Bergbau Dritter oder „Uraltbergbau“ lässt sich jedoch nicht ausschließen. Aus diesem Grund sind vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die klären, inwieweit im Plangebiet einwirkungsrelevanter Bergbau betrieben worden ist.

5. Niederschlagswasserbeseitigung (WA<sub>4</sub>)

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (Einleitung in den Bühlsbach), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

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

Informationen über aktuelle Förderprogramme zur alternativen Regenwasserbewirtschaftung können im Amt für Umweltschutz und bei der Unteren Wasserbehörde erfragt werden.

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

Bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ist 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.

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 Ausschach-

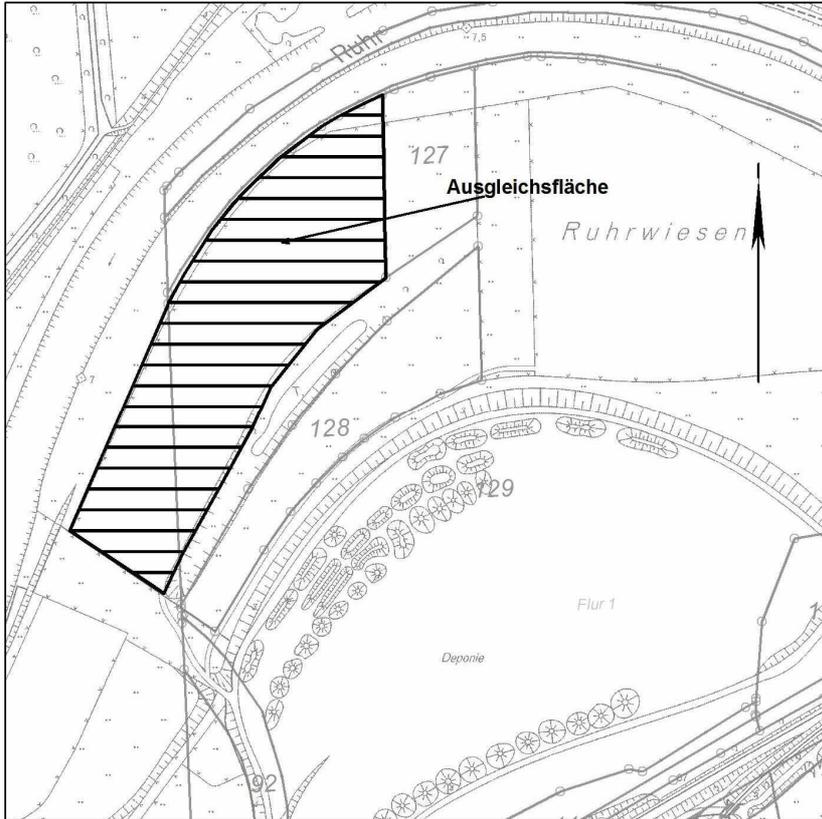
§§ 15 u. 16 DSchG  
NRW

tungs-, 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.

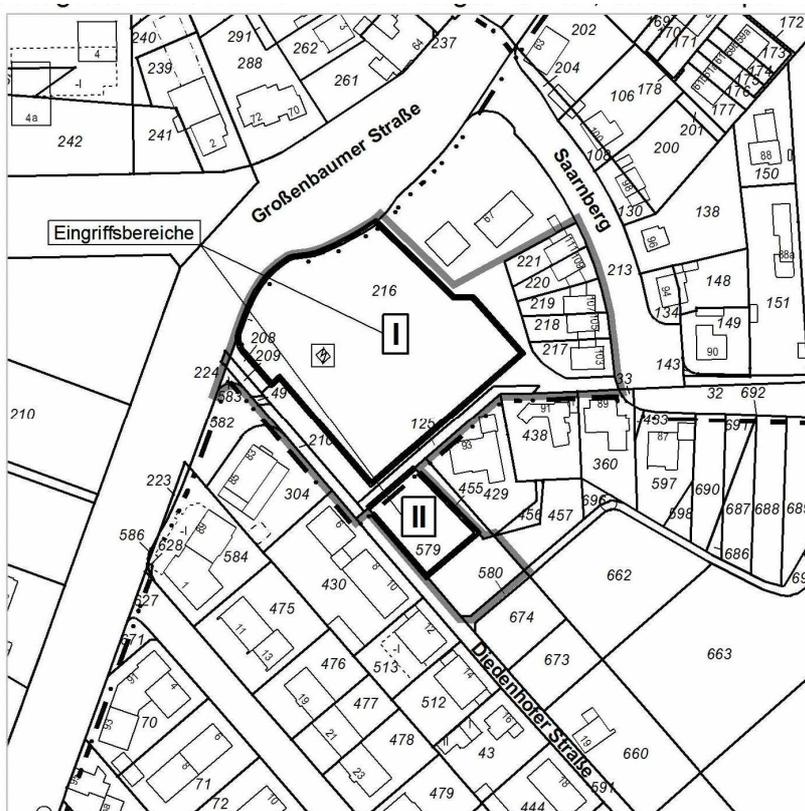
8. DIN-Normen

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

**Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2: Übersichtsplan 1**



**Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2: Übersichtsplan 2**



**Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.4: Entwässerungskonzept**

