

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 10 BauGB
Die in reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im reinen Wohngebiet generell unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 10 BauGB
Höhe
Für alle Baugebiete ist eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 33,50 m üNN festgesetzt.

3. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO
Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Flucht der Hauptgebäude angeordnet werden.

4. Stellplätze, Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

5. Zulässige Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In dem gesamten Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB bzw. Ausgleichsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1a BauGB

Begrünung der Verkehrsfläche
Es sind mind. vier heimische Laubbäume einer Art als Hochstamm (Stammumfang mind. 18-20 cm) mit Ballen zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe, die mit einem Anfahrschutz zu versehen ist, darf eine Fläche von vier qm nicht unterschreiten. Ziel ist Gliederung und Belebung der Verkehrsflächen mit Grün, sowie eine nicht so starke Aufheizung versiegelter Flächen während des Sommers. Als mögliche Arten kommen in Frage: Bergahorn (*Acer pseu-doplatan*us), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Die ca. 170 qm große Grüninsel innerhalb der Wendefläche ist als extensive Wiese zu begrünen.

Bepflanzung einer an die Mühlenstraße grenzenden Fläche ("Grünentwicklungsfläche")
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Teilfläche von 220 qm mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Als Straucharten sind zu verwenden: Salweide (*Salix caprea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*); Faulbaum (*Frangula alnus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Der übrige Bereich der Fläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist die Beseitigung der Versiegelung erforderlich.

Erhalt der Böschung ("Böschungssaum")
Die begrünte Böschung im Süden des Plangebietes soll gesichert werden. Sie stellt den Übergang zum höher gelegenen Bestandsbebauung "An der Lohmühle" dar und ist durch hochwertigen Vegetationsbestand gekennzeichnet. Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes, ein durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, und im Sinne des behutsamen Umgangs mit bestehenden Grünstrukturen, wird die Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) festgesetzt.

7. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Lärmimmissionen
Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts sind an den im Plan gekennzeichneten Fassaden der Gebäude in Schlafräumen und Übernachtungsräumen (z.B. Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

In den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin, Ausgabe November 1989, „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ erfüllen:
1. R'w,res erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches: 35 dB(A)
2. R'w,res erforderlich für Büronutzung und ähnliches: 30 dB(A).

8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW

Einfriedungen
Für Gartenflächen, die an Verkehrsflächen grenzen, sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Für seitliche Gartenflächen und Gartenflächen, die an die Mühlenstraße angrenzen, sind als Sichtschutz als Einfriedung Hecken, sowie begrünte Mauern oder Mauern aus Klinker oder Putz bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB
Gewässerrandstreifen Lohkanal
Außerhalb des Plangebietes verläuft der „Lohkanal“. Der Verlauf des alten, zum Teil trockengefallenen Lohkanals soll gesichert werden. Dazu wird ein gesetzlich vorgeschriebener Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG) von 5,0 m ab der Böschungsoberkante festgesetzt, der das Plangebiet im Nordwesten teilweise tangiert.

III. Hinweise

1. Bergbau
Das Planvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinland II“ (Eigentümer: RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne). Das Vorhaben liegt über dem Bewilligungsfeld „Baerl/Binsheim-Gas. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Rechtsinhaberin: Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3, 45128 Essen). Die Planfläche liegt über dem aktuellen Einflussbereich des Bergwerks Walsum. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden sowohl die Mingas-Power GmbH, als auch die RAG Aktiengesellschaft beteiligt. Von beiden Trägern bestehen keine Bedenken. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der RAG Deutschen Steinkohle AG in Herne abzustimmen.

2. Schutzstreifen der oberirdischen Versorgungsleitung
Im Nordwestern verläuft die 220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Uftort -Walsum, B. 4537. Die Leitungsmittellinie wird nachrichtlich übernommen. Diese Leitung bedingt einen Schutzstreifen 40 m, der von Bebauung frei zu halten ist.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GrrbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Für den Schutzstreifen dürfen zudem nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe max. 10 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen/zu veranlassen.

Leitung und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdende Maßnahmen sind untersagt.

3. Unterschreitung des Abstands zum Wald
Auf dem Plangebiet ist zahlreicher Baumbestand vorhanden, der erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert wird. Dabei sind teilweise bauliche Anlagen innerhalb des Sicherheitsabstandes von 20 m zum Wald zulässig.

Auf die bestehende Wind- und Schneebruchgefahr im Bereich des Waldes/des Baumbestandes und dadurch ggf. entstehenden Schäden an den geplanten Gebäuden wird explizit hingewiesen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben eine Haftungsverzichts- und Freistellungserklärung abzugeben und grundbuchrechtlich zu sichern. Auch auf die potentielle Gefahr eines Waldbrandes durch Funkenflug durch Feuerstätten, etc. wird an dieser Stelle verwiesen. Für alle Grundstücke gilt § 43 Abs. 1 Satz 4 BauO NW.

4. Baugrunduntersuchungen
Das Plangebiet liegt im Bereich eines ehem. Kies- und Betonwerkes. Es handelt sich um Auffüllungen von unterschiedlicher Mächtigkeit und Tragfähigkeit. Bei der Bebauung sind entsprechende Baugrunduntersuchungen zur Art und Mächtigkeit der Auffüllungen und deren Tragfähigkeit durchzuführen.

5. Trinkwasserschutzzone
Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Binsheimer Feld des Wasserverbundes Niederrhein GmbH, Grafschafter Straße 261 in 47443 Moers-Gerdt. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten und zu beachten.