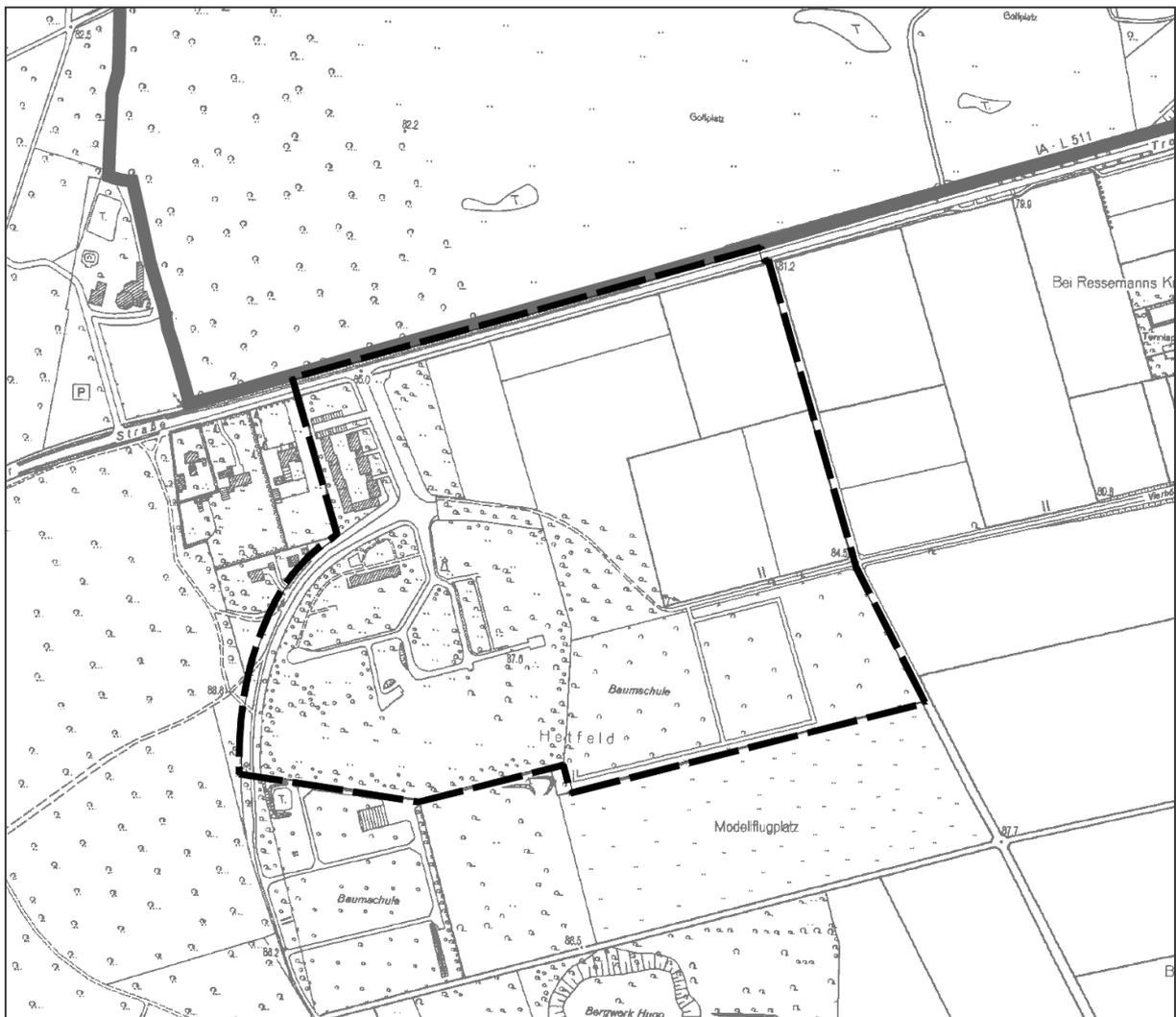


Bebauungsplan Nr. 412.1 der Stadt Gelsenkirchen

„Waldquartier Buer / Resse“

- Textliche Festsetzungen -



- Textliche Festsetzungen -

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan-Grundriss wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 BauNVO)

(Die Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets unterscheiden sich in der zulässigen Art der baulichen Nutzung und in ihren Nutzungsmaßen)

1.1.1 Für den Teilbereich WA 1 gilt:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen.

1.1.2 Für die Teilbereiche WA 2 gilt:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

- Textliche Festsetzungen -

5. Tankstellen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Einschränkung für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW, wenn sie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen oder als rückwärtige Garagenanbauten errichtet werden. Für den Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälterplätze ausgenommen.

Der Vorgarten wird definiert als Grundstücksfläche, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche oder den privaten Erschließungswegen und der Gebäudevorderfront und deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze liegt.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind in den Teilflächen des WA 2 maximal drei Wohnungen je Wohngebäude.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche nördlich der Planstraße H

Nördlich der Planstraße H kann die öffentliche Grünfläche für notwendige Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von jeweils 6,0 m pro angeschlossenen Grundstück unterbrochen werden.

4.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage – Versickerung entlang der Planstraße B

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage – Versickerung entlang der Planstraße B kann für notwendige Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von jeweils 6,0 m unterbrochen werden. Konflikte mit dem geplanten Entwässerungssystem sind auszuschließen.

- Textliche Festsetzungen -

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Kennzeichnung a im Grundriss des Bebauungsplans

Entwicklungsziel: - Entwicklung von Extensivgrünland mit Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden

Maßnahmen:

- Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Regelsaatgutmischung.
- Anpflanzung von einzelnen für wechselfeuchte Standorte geeigneten Bäumen und Baumgruppen: Pro angefangene 250 m² Grünfläche ist mind. ein Baum (Stammumfang mind. 18 – 20 cm in 1,0 m Höhe) anzupflanzen.
- Das Böschungsverhältnis der Versickerungsmulden darf 1:5 nicht überschreiten.
- Sofern abweichende Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele notwendig sind, können diese im Einzelfall je nach Entwicklung der Fläche zugelassen werden.

5.2 Kennzeichnung b im Grundriss des Bebauungsplans

Entwicklungsziel: - Entwicklung von Extensivgrünland mit naturnah gestalteten Versickerungsmulden

Maßnahmen:

- Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Regelsaatgutmischung.
- Das Böschungsverhältnis der Versickerungsmulden darf 1:5 nicht überschreiten.
- Anlage von Fußwegen.
- Sofern abweichende Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele notwendig sind, können diese im Einzelfall je nach Entwicklung der Fläche zugelassen werden.

5.3 Kennzeichnung c im Grundriss des Bebauungsplans

Entwicklungsziel: - Entwicklung von Extensivgrünland mit naturnah gestalteten Mulden zur Niederschlagswasserretention (ohne Versickerung).

- Textliche Festsetzungen -

- Maßnahmen:**
- Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Regelsaatgutmischung.
 - Das Böschungsverhältnis der Versickerungsmulden darf 1:5 nicht überschreiten.
 - Sofern abweichende Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele notwendig sind, können diese im Einzelfall je nach Entwicklung der Fläche zugelassen werden.

5.4 Kennzeichnung d im Grundriss des Bebauungsplans

- Entwicklungsziel:**
- Entwicklung von Extensivgrünland

- Maßnahmen:**
- Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Regelsaatgutmischung.

6. Planungen und Nutzungsregelungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1 Anlage einer baumbetonten Gehölzpflanzung auf der privaten Grünfläche
Fachgerechte Anpflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen. Der Pflanzabstand beträgt 10,0 m.

Zusätzlich ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in und zwischen den Reihen.

Bestehender Gehölzbestand kann angerechnet werden.

6.1.2 Anlage einer Strauchhecke innerhalb der Baugebiete des WA 2
Entsprechend der Festsetzung im Plangrundriss ist innerhalb der Flächen eine zweireihige Strauchhecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in und zwischen den Reihen.

Bestehender Gehölzbestand kann angerechnet werden.

6.1.3 Pflanzung von Straßenbäumen

Straßenbegleitend sind einreihig entlang der Planstraße A mindestens 65 und entlang der Planstraße B mindestens 15 standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 18 – 20 cm in 1,0 m Höhe) in einem regelmäßigen Abstand fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehender

- Textliche Festsetzungen -

Gehölzbestand kann angerechnet werden. Abgängiger Baumbestand ist zu ersetzen.

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt des flächenhaften Gehölzbestands

Die festgesetzten flächenhaften Gehölzstrukturen sind fachgerecht zu erhalten. Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte, einheimische Gehölze zu ersetzen.

Die Anlage von Fuß-/Radwegen ist zulässig.

Nördlich der Planstraße H kann der flächenhaft zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand für notwendige Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von jeweils 6,0 m pro angeschlossenen Grundstück unterbrochen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktiver Schallschutz

Errichtung eines Lärmschutzwalls, einer Lärmschutzwand bzw. einer Wall-/Wandkombination entlang der Westerholter Straße mit einer Höhe gemäß Eintrag im Grundriss des Bebauungsplans von 2,50 Metern (gemessen in der Mitte der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan-„Grundriss“ festgesetzten Fläche im Sinne der Schirmkante des Walls bzw. Höhe der Lärmschutzwand). Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Ausbauhöhe der angrenzenden Westerholter Straße (Fahrbahnkante).

Für eine Lärmschutzwand ist ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 25$ dB(A) bzw. eine flächenbezogene Masse von mindesten 10 kg/m^2 erforderlich. Zudem muss eine Lärmschutzwand eine geschlossene Oberfläche ohne Spalten oder Fugen aufweisen.

7.2 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_w res der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

- Textliche Festsetzungen -

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Schlafräume (auch Kinderzimmer) innerhalb der Flächen des Lärmpegelbereichs III und des Lärmpegelbereichs IV sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Ausnahmen nach § 31 BauGB können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die entsprechenden Nachweise sind auf der Grundlage der DIN 4109 im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen (DIN 4109: Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Rathaus Buer, Referat Stadtplanung).

8. Versickerung und Retention des auf den privaten Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem gesammelt und in öffentliche Versickerungsmulden geleitet.

Für das im Plangebiet auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser besteht ein differenziertes Entwässerungskonzept: Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von den gemäß Bebauungsplangrundriss zur Versickerung gekennzeichneten privaten Grundstücken (WA*) ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder verrieseln. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig. Entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume auf den privaten Grundstücken sind vorzuhalten.

Im Plangrundriss ist südlich der Westerholter Straße ein ca. 68 m breiter Streifen festgesetzt, in dem eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig ist. In diesem Bereich ist nur eine Niederschlagswasserretention möglich.

Ausnahme:

Sofern nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen privaten Grundstück nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit die privaten

- Textliche Festsetzungen -

Grundstücke zur Niederschlagsentwässerung an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

Für die sonstigen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets ist ein Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung vorgesehen.

Die „Textlichen Festsetzungen“ sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 412.1.

Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 412.1 befindet sich auf dem Grundriss des Bebauungsplans.

- Textliche Festsetzungen -

B Hinweise

1. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde der Stadt Gelsenkirchen) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Auf die Dokumentation des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) „Bodenschutz beim Bauen“ mit Hinweisen und Empfehlungen zum Schutz des Bodens bei Bauarbeiten etc. wird hingewiesen (http://www.lanuv.nrw.de/boden/bodenschutz/bodenschutz_bauen/pdf/Bodenschutz_beim_Bauen_v2.pdf). Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen mit der Stadt Gelsenkirchen (untere Bodenschutzbehörde) ist erforderlich.

Wegen der hoch anstehenden Grundmoräne (0,3 m bis 1,5 m unter Flur) ist im Plangebiet mit dem Vorkommen von Findlingen zu rechnen. Bei Bauarbeiten auftretende Findlinge (größer als 20 – 30 cm) sollen ortsnah gelagert werden und für eine fachkundliche Begutachtung zur Verfügung stehen. Eine Begleitung der Bodenarbeiten durch einen Geowissenschaftler wird empfohlen.

2. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) die Entdeckung der Stadt Gelsenkirchen - untere Denkmalbehörde - sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragen ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- Textliche Festsetzungen -

3. Bergbau

Im Bereich des Plangebiets sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass bergbauliche Einwirkungen für das Baugebiet in Zukunft nicht zu erwarten sind.

4. Kampfmittel und Bombenblindgänger

Im Norden des Plangebiets (Flurstück 62) befinden sich vier Bombenblindgänger-Verdachtspunkte. In diesem Bereich sind entsprechende Überprüfungs- und ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich. Tiefbauarbeiten etc. sind rechtzeitig und einzeln der Stadt Gelsenkirchen (Referat Recht und Ordnung) zur Überprüfung anzuzeigen.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger können auch für das weitere Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit der Ordnungsbehörde der Stadt wird empfohlen.

5. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten. Unvermeidbare Verluste im Baumbestand sind auszugleichen.

6. Pflanzenauswahl und -pflege

Auf die Empfehlungen und Vorschläge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu Pflanzenauswahl, Entwicklung und Pflege wird verwiesen.

7. Artenschutz

Baureifmachung und Baubeginn

Der Beginn der Baureifmachung und Bebauung hat zwischen August und Februar eines Jahres (01.08. - 28.02) und damit außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Sofern dieser Zeitrahmen nicht eingehalten werden kann, sind die aktuellen Brutvorkommen durch eine fachlich geeignete Person festzustellen.

- Textliche Festsetzungen -

Erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig mit der Stadt Gelsenkirchen (untere Landschaftsbehörde) abzustimmen.

Gebäudeabriss

Abrissarbeiten der Gebäude sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte April eines Jahres (15.09. – 15.04.) durchzuführen. Sofern dies nicht möglich ist, ist der Gebäudebestand von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Das Ergebnis ist der Stadt Gelsenkirchen (untere Landschaftsbehörde) schriftlich mitzuteilen. Erforderliche Maßnahmen, sind frühzeitig mit der Stadt Gelsenkirchen (untere Landschaftsbehörde) abzustimmen.

Baumfällungen

Die Vorgaben des § 39 BNatSchG hinsichtlich Baumfällungen etc. sind zu beachten (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen).

Die zu fällenden Höhlenbäume sind von einer fachkundigen Person auf einen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls Baumfällungen außerhalb der Wintermonate erfolgen müssen, können die Höhlen ggf. verschlossen werden, sofern kein Besatz durch Fledermäuse vorliegt. Erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig mit der Stadt Gelsenkirchen (untere Landschaftsbehörde) abzustimmen.

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Grundsätzlich wird für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen empfohlen, Leuchtmittel mit einer entsprechenden Lichtfarbe zu verwenden. Eine Lichtstreuung nach oben soll bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen vermieden werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen (untere Landschaftsbehörde) wird empfohlen.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen frühzeitig mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb der Stadt Gelsenkirchen (Gelsenkanal) abzustimmen. Dies kann im Rahmen des Entwässerungsantrags erfolgen.

Ggf. ist für die zielgerichtete Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Gelsenkirchen (untere Wasserbehörde) zu beantragen.

Bei der Wahl der Versickerungs- bzw. Retentionsanlage und -maßnahme sind die erforderlichen Abstände zu Gebäuden, Nachbargrundstücken, unterkellerten Gebäuden sowie öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Gelsenkirchen zu beachten.

- Textliche Festsetzungen -

9. Extreme Niederschlagsereignisse

Überflutungen können durch Unwetter oder Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten auftreten. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren und eine entsprechende Bauvorsorge zu treffen, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe über dem Straßenniveau wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

10. Brandschutz, Löschwassermenge

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

11. Geothermie

Im Grundriss des Bebauungsplanes ist südlich der Westerholter Straße ein ca. 68 m breiter Bereich gekennzeichnet in dem Geothermiebohrungen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig sind.

Im Hinblick auf mögliche Geothermiebohrungen im übrigen Plangebiet ist vorab eine Bergsicherungsanfrage bei der RAG – Deutschen Steinkohle zu stellen.

Bei der Installation einer Geothermieanlage (geothermische Bohrung und Nutzung) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Gelsenkirchen (untere Wasserbehörde) zu beantragen.

12. Solartechnik

Die Nutzung von Solarthermie und / oder Fotovoltaik soll bei der Errichtung von neuen Gebäuden zur Anwendung kommen.

13. Belange von Menschen mit Behinderung

Auf die vom Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossene Checkliste „Barrierefreies Planen und Bauen im öffentlichen Bereich“ sowie die DIN 18040 Teil 1 wird hingewiesen. Es wird gebeten, die Belange von Menschen mit Behinderung angemessen zu berücksichtigen.

- Textliche Festsetzungen -

14. Randlage zu landwirtschaftlichen Nutzungen

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) nicht anzunehmen. Auf die Vorgaben des Landesimmissionsschutzgesetzes hinsichtlich von Ernte- und Bestellarbeiten wird ergänzend verwiesen.

15. Gestaltungshandbuch

Für die Realisierungsphase des Wohnbauprojekts bestehen weitergehende gestalterische Regelungen in Form eines "Gestaltungshandbuchs - Waldquartier Gelsenkirchen" für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Verfasser: Architekten `reicher haase` assoziierte GmbH aus Aachen in Zusammenarbeit mit der Planergruppe Oberhausen.

16. Energiekonzept

Für die Realisierungsphase des Wohnbauprojekts besteht ein "Energiekonzept Waldquartier" für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Verfasser: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft aus Essen

- Textliche Festsetzungen -

Beschlussvermerke

Nachrichtlicher Beschlussvermerk zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 11.12.2014

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung den

**Entwurf der "Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplanes Nr. 412.1 der Stadt Gelsenkirchen
"Waldquartier Buer / Resse"
zwischen Westerholter Straße – Weg zur Ressestraße – Baumschule –
Westerholter Wald – Bebauung Westerholter Straße 136-148**

unter Punkt 4.6 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 6. Sitzung am 11.12.2014 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, 11.12.2014

(Siegel)

Frank Baranowski

W. Heinberg

Kemper

Oberbürgermeister

Stadtverordneter

Schriftführer

Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 412.1 hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 07.01.2015 bis einschließlich 09.02.2015 öffentlich ausgelegt.

Gelsenkirchen, 14.07.2015

Der Oberbürgermeister

Referat Stadtplanung

Im Auftrag

(Siegel)

Arens

- Textliche Festsetzungen -

Beschlussvermerke

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung den

**Entwurf der geänderten und ergänzten "Textlichen Festsetzungen" des
Bebauungsplanes Nr. 412.1
der Stadt Gelsenkirchen
"Waldquartier Buer / Resse"
zwischen Westerholter Straße – Weg zur Ressestraße – Baumschule –
Westerholter Wald – Bebauung Westerholter Straße 136-148**

unter Punkt der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der . Sitzung
am beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB zur
erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen,

Oberbürgermeister

Stadtverordneter

Schriftführer

Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 412.1 hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Gelsenkirchen,
Der Oberbürgermeister
Referat Stadtplanung
Im Auftrag

- Textliche Festsetzungen -