

- Textliche Festsetzungen -

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

**A Planerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsordnung (BauNVO)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind.

**1.2 Zahl der Wohnungen je Gebäude**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>3</sub> bis WA<sub>6</sub> sowie WA<sub>8</sub> bis WA<sub>12</sub> festgesetzt, dass die Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen enthalten dürfen.

**1.3 Traufhöhe**

Für bis zu zweigeschossige Baugebiete wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,5 m und für bis zu dreigeschossige Baugebiete mit einem Höchstmaß von 10,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhen ist die Höhe der Oberkante der traufeseitig angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

**1.4 Firsthöhe**

Für bis zu zweigeschossige Baugebiete wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,0 m und für bis zu dreigeschossige Baugebiete mit einem Höchstmaß von 15,0 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der traufeseitig angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

**1.5 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird eine maximale Höhe von 0,5 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der traufeseitig angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

**- Textliche Festsetzungen -**

**2. Stellplätze, Garagen und Carports**

- 2.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO sind Garagen oder Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergaragen) nicht zulässig.
- 2.2** Ausgenommen bleiben System-Garagen, die als "Doppelparker" ausgebildet werden können.
- 2.3** Carports sind anstelle von Garagen zulässig.
- 2.4** Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude und auf den im Bebauungsplan-"Grundriss" entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5** Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>1</sub>, WA<sub>5</sub>, WA<sub>6</sub>, WA<sub>8</sub>, WA<sub>9</sub>, WA<sub>11</sub> und WA<sub>12</sub> können Stellplätze und Garagen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wenn sie sich ganz oder teilweise innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude befinden.
- 2.6** Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>5</sub> und WA<sub>6</sub> sind Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie im Bereich südlich der jeweils südlichen überbaubaren Grundstücksflächen und nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

**3. Nebenanlagen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Vorgartenflächen unzulässig. Zulässig sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Flächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt gem. § 65 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NRW.
- 3.2** Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW).
- 3.3** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW).
- 3.4** Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, soweit keine besonderen Flächen im Bebauungsplan-"Grundriss" festgesetzt sind.

**- Textliche Festsetzungen -**

**3.5** Wintergärten und Veranden können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschreiten

**4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. mit Nr. 15)**

**4.1** Innerhalb der Fläche für Abwasserwirtschaft befinden sich Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers, deren genaue Lage und Dimensionierung der konkreten Detailplanung überlassen bleibt. Diese Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu errichten und zu unterhalten. Die nicht durch diese Anlagen beanspruchten Flächen sind analog der öffentlichen Grünfläche zu behandeln, hierfür gelten die Festsetzungen wie unter Punkt 5.

**5. Leitungstrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**5.1** Flächen, die mit der Bindung »lr(V)« – Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger – festgesetzt sind, sind von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

**6. Immissionsschutz**

Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> unmittelbar an der Almastraße sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei Gebäuden mit Wohnräumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Fenster für Wohnräume, die an der Almastraße zugewandten Fassade gelegen sind, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) einzubauen. Bei Fenster für Wohnräume, die an der Seitenfassade gelegen sind, sind Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) einzubauen. Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der der Almastraße abgewandten Gebäudeseite (Gartenseite) anzuordnen. Andernfalls sind die Fenster von Schlafräumen mit entsprechenden Schall gedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

**7. Grünordnungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB**

**7.1** Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzgl. der Eingriffe in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Sinne des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt:

- Schutz und Sicherung erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 während der Bauzeit, insbesondere Vermeidung von Abgrabung oder Über-

**- Textliche Festsetzungen -**

schüttung des Wurzelraumes durch Verzicht auf Arbeitsstreifen in betroffenen Bereichen. Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 LG NW aus Gründen des Vogelschutzes vom 01.03. bis 30.09. verboten und genehmigungspflichtig.

- Fachgerechte Behandlung von Oberboden nach § 202 BauGB sowie DIN 18300 und 18915.
- Begrenzung der Baustelleneinrichtungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß.

**7.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen im Sinne des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt:

**7.2.1 Einzelgehölz-, Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken.**

Auf jedem privaten Baugrundstück ist im Falle einer Neubebauung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaum, 3xv, Stammumfang 18-20 oder zwei einheimische, standortgerechte Großsträucher, 3xv, mB, 200-250 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Gehölze sind in ihrem natürlichen Habitus zu erziehen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern.

Geeignete Arten sind im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen unter E – Empfehlungen aufgeführt.

**7.2.2 Baumpflanzungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen**

Entlang der Straßen »Hohenfriedberger Straße«, »Möckernhof«, »Grollmannstraße«, des öffentlichen Fußweges und im Umfeld der öffentlichen Stellplätze innerhalb der Wohnquartiere sind – entsprechend dem im Bebauungsplan- »Grundriss« dargestellten Umfang – heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung oder Obstbäume, 3xv, Stammumfang 18-20 zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumpflanzungen bleibt der Detailplanung überlassen. Sie sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Geeignete Arten sind im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen unter E – Empfehlungen aufgeführt.

**7.2.3 Heckeneinfriedungen auf privaten Baugrundstücken**

Private Grundstücke sind in den Bereichen, wo sie an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen grenzen, in Abhängigkeit der Platzverhältnisse mit einer einheimischen, standortgerechte Laubgehölzhecke einzufrieden. Dies gilt jedoch nur für die seitlichen oder rückwärtigen Gartenbereiche von Grundstücken (d. h. Grundstücksbereiche, die hinter der Flucht der vorderen, Straßenzugewandten Baugrenze gelegen sind), die Vorgartenbereiche sind hiervon ausgenommen (vgl. Punkt B.3.).

Die Einfriedung kann entweder als geschnittene oder Freiwachsende Hecke erfolgen. Schnitthecken sind mit mindestens drei Gehölzen je laufendem Me-

**- Textliche Festsetzungen -**

ter mit der Mindestqualität 2xv, 100–125 aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecken sind auf Dauer anzulegen und in Abhängigkeit der Platzverhältnisse mit mindestens 0,50 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Falls die Platzverhältnisse es zulassen, kann die Einfriedung alternativ zur Schnitthecke als Freiwachsende Strauch- und Baumpflanzung angelegt werden. Die vorgeschriebenen Gehölze je laufenden Meter werden dann auf 2–3 Reihen mit entsprechendem Abstand verteilt.

Geeignete Arten sind im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen unter E – Empfehlungen aufgeführt.

**7.2.4 Begrünung von Garagen und Müllstandplätzen.**

Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Ebenso sind sichtbare Seiten- und Rückwände der Garagen bzw. Müllstandplätze mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

**7.2.5 Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen.**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. der Fläche für die Abwasserwirtschaft sind die öffentlichen Grünanlagen (Wege und Mulden zählen nicht hierzu) zu mindestens 25 % der Fläche mit Gehölzstrukturen zu bepflanzen und zu 75 % als Rasen- und/ oder Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind standortgerechte Gehölze (Großbäume I. und II. Ordnung sowie Großsträucher und Sträucher) in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Pro 150 qm Gehölzpflanzfläche sind ein Baum I. Ordnung, 3xv, Stammumfang 20-25 oder zwei Bäume II. Ordnung, 3xv, Stammumfang 18-20 zu pflanzen. Die Gehölzpflanzflächen sind mit Sträuchern, 2xv, 60-100 im Abstand 1 x 1 m zu bepflanzen. Pro 10 qm ist ein Solitär, 3xv, 150-200 zu pflanzen. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass der Siedlungsrand gestaltet und die Grünanlagen gegliedert werden. Fuß-/Radwege sind als Wasser gebundene Wegedecken mit einer maximalen Breite von 3 m anzulegen.

**B. Festsetzungen zur Gestaltung  
Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**1. Fassaden**

**1.1** Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen sind unter Berücksichtigung der Detail-Festsetzungen die Höhen der Drepel, der Sockel-, der Traufen- und Firstausbildungen einander anzupassen.

**1.2** Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind die Fassaden in Klinker im Farbspektrum rot bis rotbraun oder in Putz im Farbspektrum hellrot/rosa bis altrosa auszuführen.

**- Textliche Festsetzungen -**

- 1.3** Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>3</sub> bis WA<sub>12</sub> sind die Fassaden in Putz im Farbspektrum hellbeige-hellgrau-weiß auszuführen.
- 1.4** Garagen sind in der Farbgebung ihrer Wände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen. Aneinandergebaute Garagen, die sich nicht unmittelbar neben dem jeweiligen Wohngebäude befinden, sind untereinander bezüglich der Traufe- und Firsthöhen sowie der Fassaden- und Dachmaterialien einheitlich zu gestalten.

**2. Dächer und Vordächer**

- 2.1** Geneigte Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung ab 10° sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachpfannen, Farbspektrum rot bis rotbraun, auszubilden.
- 2.2** Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>1</sub> bis WA<sub>2</sub> sowie WA<sub>7</sub> bis WA<sub>8</sub> sind Drempele bis zu einer Höhe von max. 1,25 m über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses zulässig. Als Drempele gilt der Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut in vertikaler Verlängerung der Außenwand.
- 2.3** Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>3</sub> bis WA<sub>6</sub> sowie WA<sub>9</sub> bis WA<sub>12</sub> sind Drempele ausgeschlossen.
- 2.4** Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" WA<sub>1</sub> bis WA<sub>12</sub> bis max. 60 % der Firstlänge zulässig (außer WA<sub>9</sub> und WA<sub>11</sub>). Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander und zum Ortgang aufweisen. Einzelne Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen eine Breite von max. 2,50 m nicht überschreiten.
- 2.5** Auf der Straßenzugewandten Seite müssen aneinandergrenzende Traufen auf gleicher Höhe und in gleichem Abstand von der aufgehenden Wand ausgeführt werden. Aneinandergrenzende Firste müssen auf gleicher Höhe ausgeführt werden.
- 2.6** In den einzelnen WA-Gebieten müssen die Vordächer in Material und Abmessungen innerhalb eines Wohngebietes jeweils einheitlich ausgebildet werden.

**2.7 Ausnahmen**

Von den Festsetzungen der Ziffern 1.2 bis 1.4, sowie 2.1 bis 2.4 sind Ausnahmen zulässig, wenn gewährleistet ist, das für alle Baukörper innerhalb eines WA-Gebietes einheitliche Fassadenmaterialien, Dachformen, Dachanschlüsse, Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien gewählt werden.

**- Textliche Festsetzungen -**

Von den festgesetzten Dachneigungen gemäß Ziffer 2.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass für alle Dächer innerhalb eines einzelnen WA-Gebietes eine einheitliche Dachneigung gewählt wird.

Von den festgesetzten Dacheindeckungen gemäß Ziffer 2.2 können Ausnahmen bezüglich der Farbigkeit und des Materials zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass für alle Dächer innerhalb eines einzelnen WA-Gebietes eine einheitliche Dacheindeckung gewählt wird oder wenn die Flächen für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar-/Fotovoltaikzellen).

Von den festgesetzten Dacheindeckungen gemäß Ziffer 2.2 können Ausnahmen bezüglich des Materials für Dachgauben zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass für alle Gauben eines Gebäudes ein einheitliches Material gewählt wird.

Von den Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Vordächern gemäß Ziffer 2.7 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, das Vordächer aneinander gebauter Gebäude oder zusammenhängender Gebäudegruppen (z. B. eine Doppel- oder Reihenhauszeile) jeweils einheitlich in Material und Abmessungen ausgebildet werden.

**3. Einfriedungen/Sichtschutz/Standorte für Müllbehälter**

Innerhalb der privaten Grundstücke sind Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grenzen nur mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,25 m und mit Hecken (standortgerechte, einheimische Laubgehölze) zulässig. Im Vorgartenbereich der Gebäude sind keine Einfriedungen zulässig.

Zum Schutz der Freisitze gegen Einsicht sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Abtrennungen in dem Material der Gebäudefassaden oder als Holzkonstruktion in einer Höhe bis 2,0 m und einer Tiefe bis 3,0 m, gemessen von der rückwärtigen Außenwand, zulässig.

Die Standorte für Müllbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte, einheimische Laubgehölze) einzugrünen.

**4. Gestaltung von Stellplätzen und Fußwegen**

Die Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Fußwege sind in wassergebundenen Materialien bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

**- Textliche Festsetzungen -**

**C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen vom 02.11.1988 ist zu beachten. Sind derzeit nicht erkennbare Verluste im Baumbestand im Zuge der Bauausführung unvermeidbar, die bei der Ermittlung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

**D. Hinweise**

**1. Bergbau**

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdenden Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Im Plangebiet verlaufen zurzeit außer Betrieb befindliche Energiekabel der Deutschen Steinkohle AG, deren Lage jedoch nicht bekannt ist. Daher ist vor Beginn von Bauarbeiten mit der Werksdirektion Zentrale Technik / Bergbautechnik / Ruhr-Engineering, Shamrockring 1 in 44623 Herne (Tel.: 02323 / 15-3765 Herrn Votava) Verbindung aufzunehmen.

**2. Baumsicherung**

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die notwendigen Sicherungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gemäß DIN 18920 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände, soweit es der Bebauungsplan vorsieht, zu schonen.

**3. Abwasser**

Für das Plangebiet ist ein Trennsystem vorzusehen. Das anfallende Schmutzwasser kann über Anschlüsse an den bestehenden städtischen Mischwasserkanal im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche unge-drosselt abgeführt werden.

**4. Niederschlagswasser**

Gemäß des Bodengutachtens des Büros Dr. F. Albrecht, Herne, vom Juni 1999 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.

Im Quartier Südwest ist eine Trennkanalisation mit unterirdischer Rückhaltung und gedrosseltem Ablauf zur Almastraße anzulegen.



**- Textliche Festsetzungen -**

Im Quartier Nordost wird das Niederschlagswasser an der Oberfläche der Verkehrsflächen zum Grünzug geführt, dort in einer offenen Retention zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal zur Almastraße eingeleitet.

Die gesamte eingeleitete Wassermenge aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf 150 l/s nicht überschreiten.

**5. Boden- und Grundwasserschutz vor und während der Bauarbeiten**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die relativ oberflächennahen Grundwasserstände zu beachten. Wenn konkrete Angaben zur Ausführung und Gründungstiefe der Bebauung vorliegen, sollten weitere Untersuchungen zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Untergrundes und für die Auswahl des geeigneten Gründungsverfahrens erfolgen.

Der Oberboden auf den durch die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Vegetationsflächen ist abzuschleppen und bis zur erneuten Verwendung zu lagern. Im Bodenabtrag sind die Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten. Dies gilt auch für den Unterboden, wenn er wieder für Vegetationszwecke verwendet wird. Der Boden und das Grundwasser sind insbesondere während der Bauarbeiten vor potenziellen Schadstoffeinträgen zu schützen.

**6. Grundwasserhaltung**

Wird im Rahmen einer Baumaßnahme eine Grundwasserhaltung erforderlich, so ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, zu beantragen. Dies gilt auch für eine dauerhafte Grundwassersenkung nach Beendigung einer Baumaßnahme.

**7. Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen z. B. Heizölverbrauchertankanlagen**

Beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**8. Austritt Wasser gefährdender Stoffe**

Treten Wasser gefährdende Stoffe (z. B. Heizöl, Diesel, Hydrauliköl) aus und ist zu befürchten, dass diese in den Untergrund und / oder in die Kanalisation gelangen, so ist unverzüglich die Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Untere Wasserbehörde, zu unterrichten.

**- Textliche Festsetzungen -**

**9. Fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Bochum, Ressort BBN 91, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

**10. Kampfmittel**

Innerhalb des Planbereiches lassen die vorhandenen Luftbilder Bombeneinwirkungen erkennen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen darüber hinaus Hinweise auf einen möglichen Blindgängereinschlag schließen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan-„Grundriss“ gekennzeichnet. Die Überprüfung dieser Einschlagstelle ist vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe zwingend erforderlich. Hierzu ist im Vorfeld der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster einzuschalten.

**11. Denkmäler / Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gelsenkirchen, Untere Denkmalbehörde, sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

**12. Vorhaben über 30 m Höhe**

Sollten innerhalb von folgenden Bauverfahren - sowohl für Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben - Bauhöhen von 30 Metern über Grund und mehr erreicht werden, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

- 13.** Eine Haltung der vorhandenen Entwässerungsleitung S 071 - S 202 (32,50 m DN 1000) bedarf der Erneuerung. Diese Maßnahme sollte Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages werden. Die Realisierung erfolgt durch die Viterra zu Lasten der Stadt.

- Textliche Festsetzungen -

14. In der Trasse der bestehenden Leitung befand sich zu früheren Zeiten ein ehemaliges Gewässer, der so genannte Almagraben. Sofern oberirdische Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser als Abwasseranlagen errichtet werden, ist eine Möglichkeit der Förderung durch die EG / MUNL LV möglicherweise gegeben. Das Projekt sollte daher entsprechend ausgearbeitet und angemeldet werden.

**E. Empfehlungen**

**1. Regenrückhaltung**

Um die Störung der Grundwasserneubildungsrate zu mindern – unabhängig von den Vorschriften des § 51 a LWG –, sollen ökologisch orientierte Möglichkeiten der Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken geprüft und genutzt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist vorher einzuholen.

Es werden insbesondere Regensammelbecken und Feuchtbereiche auf den Grundstücksflächen (Gartenteiche und Zisternen) sowie Brauchwasseranlagen innerhalb der Häuser angeregt.

2. Folgende Pflanzen, die je nach Standort und Zweckbestimmung auszuwählen sind, werden zur Auswahl empfohlen:

Bäume 1. Ordnung, Qualität: Hochstämme, 3 x v mB. StU 18 - 20

Acer platanoides	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung, Qualität: Hochstämme, 3 x v. mB. STU 14 - 16

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume zur Parkplatzbegrünung, Qualität: Hochstämme, 3 x v. mB. STU 16 - 18

Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie

Heister, Qualität: 2 x v. mB Höhe 100 - 150

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

**- Textliche Festsetzungen -**

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher, Qualität: 2 xv, oB. Höhe 60 - 100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera Kelsey	niedr. Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Potentilla spec	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lanata	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen, Qualität 60 - 100 mTb

Schattenwände:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Sonnenwände:

Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Dabei sind gitterartige Hilfen für rankende Arten, senkrechte Hilfen für windende Arten und waagrecht ausgebildete Gerüste für Spreizklimmer vorzusehen.

**Die "Textlichen Festsetzungen" sind Bestandteil des Bebauungsplanes  
Nr. 319.1**

**Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 319.1 be-  
findet sich auf dem Bebauungsplan-,Grundriss.**

- Textliche Festsetzungen -

**Beschlussvermerke**

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

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

#### **Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 319.1 "Textliche Festsetzungen" der Stadt Gelsenkirchen**

**für den Bereich "Südlich Almastraße"**

**zwischen Almastraße - Grollmannstraße - nördliche und westliche  
Begrenzung der Grabelandflächen - Bergmannstraße Nr. 113 - 139 - Torgauer  
Straße 9 - 19 - Hohenfriedberger Straße Nr. 60 und 65 südliche und östliche  
Begrenzung der Grabelandflächen**

unter Punkt 4.3 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 37. Sitzung am 11.12.2003 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, 11.12.2003

*(Siegel)*

**Oliver Wittke**  
Oberbürgermeister

**Haertel**  
Stadtverordneter

**Peifer**  
Schriftführer

### **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 319.1 hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 öffentlich ausgelegt.

Gelsenkirchen, 13.02.2004  
Der Oberbürgermeister  
Referat Stadtplanung  
Im Auftrage

*(Siegel)*

**Arens**

**- Textliche Festsetzungen -**

**Satzungsbeschluss mit Beifügung der Begründung**

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat gemäß §§ 2 Abs.1 sowie 9 Abs. 8 BauGB, in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der geltenden Fassung, unter Punkt 2.8 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 44. Sitzung am 16.09.2004 den

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 319.1 "Textliche Festsetzungen"  
der Stadt Gelsenkirchen  
für den Bereich "Südlich Almastraße"  
zwischen Almastraße - Grollmannstraße - nördliche und westliche  
Begrenzung der Grabelandflächen - Bergmannstraße Nr. 113 - 139 - Torgauer  
Straße 9 - 19 - Hohenfriedberger Straße Nr. 60 und 65 südliche und östliche  
Begrenzung der Grabelandflächen**

- nach vorangegangener Prüfung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- nach Änderung und Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes - "Grundriss" und "Textliche Festsetzungen"

als Satzung beschlossen.

Gelsenkirchen, 16.09.2004



Oberbürgermeister  
(Oliver Wittke)



Stadtverordneter  
(Haertel)



Schriftführer  
(Peifer)


**- Textliche Festsetzungen -**

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 319.1 und seine Bereithaltung mit der beigefügten Begründung zu jedermanns Einsicht sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, im Amtsblatt Nr. 41 der Stadt Gelsenkirchen am 08.10.2004 bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 319.1 in Kraft getreten.

Gelsenkirchen, 08.10.2004  
Der Oberbürgermeister  
Referat Stadtplanung  
Im Auftrage



Arens

