

- Textliche Festsetzungen -

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i .V. m. § 1 Abs. 3, 5, 6, und 9 und § 6 BauNVO)

Mischgebiet

Für das Mischgebiet MI 8a wird festgesetzt, dass die folgenden Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

2. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (§ 12 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist ausschließlich die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Im Stellplatzzufahrtsbereich sind Stellplätze und Garagen generell ausgeschlossen. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzzufahrt ist die Errichtung baulicher Anlagen, die die Zufahrt zu den Stellplätzen beeinträchtigen können, ausgeschlossen.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilflächen des Mischgebietes MI 8a gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen innerhalb der Mischgebietsfläche MI 8a auf den als Stellplatzzufahrtsbereich gekennzeichneten Flächen, wenn durch sie die Zufahrtsmöglichkeit nicht beeinträchtigt wird.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die mit (A) gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (nordwestliche Teilfläche) ist als intensiv gepflegte Rasenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen herzustellen. Mindestpflanzgröße und Art der Bäume sind der Pflanzenauswahlliste Bäume zu entnehmen.

Die mit (B) gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (südöstliche Teilfläche) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Textliche Festsetzungen -

Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos zu versickern.

Ausnahme:

Sofern nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen privaten Grundstück nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit die privaten Grundstücke zur Niederschlagsentwässerung an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der als Stellplatzzufahrt festgesetzten Fläche ist zur Befestigung der Zufahrt ausschließlich geräuscharmer Fahrbahnbelag mit einem Lärmzuschlag für Fahrbahnoberflächen von KstrO = 0 zu verwenden.

Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 17,0 m zum Baufeld im MI 8 aufweisen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze, Stellplatzzufahrt) ist pro angefangene sechs Stellplätze ein Laubbaum entsprechend der Pflanzenauswahlliste Bäume zu pflanzen, Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe gemessen, oder Solitär 300-350 cm, Mindestgröße der offenen Baumscheiben 6 m².

Pflanzenauswahlliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern entsprechend der Pflanzenauswahlliste Sträucher zu pflanzen, Mindestpflanzgröße: Sträucher verpflanzt ohne Ballen 60-100 cm, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen: 1,0 m.

Pflanzenauswahlliste Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn

- Textliche Festsetzungen -

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Schneeball

B Hinweise

1. Baumbestand

Sind derzeit nicht erkennbare Verluste im Baumbestand am Tage der Bauausführung unvermeidbar, sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Gelsenkirchen i. d. F. vom 04.08.2012 auszugleichen.

2. Artenschutz

Die Pappeln auf der südöstlichen Teilfläche sind vor der Fällung von einer fachkundigen Person auf Spalten und Höhlen, die auf einen Besatz durch Fledermäuse hindeuten, zu untersuchen. Erforderliche Ersatzmaßnahmen sind frühzeitig mit der unteren Landschaftsbehörde der Stadt Gelsenkirchen abzustimmen.

3. Versickerung

Bei einer zielgerichteten Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, untere Wasserbehörde zu beantragen.

4. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die notwendigen Sicherungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen gemäß der Regelwerke DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAL-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände soweit wie möglich zu schonen

5. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Im Zuge der Planung ist zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BbergG) mit der „RAG Deutsche Steinkohle AG“, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

6. Beleuchtung

Die Parkplatzbeleuchtung ist so auszuführen, dass es durch die Lichtemissionen an der benachbarten Wohnbebauung nicht zu erheblichen Belästigungen durch Raumaufhellung oder Blendung kommen kann. Es sind die Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und

- Textliche Festsetzungen -

Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr sowie des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW vom 13.09.2000 (Licht-Erlass) einzuhalten.

7. Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

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

8. Grundwasserhaltung

Wird im Rahmen einer Baumaßnahme eine Grundwasserhaltung erforderlich, so ist hierzu die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Gelsenkirchen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Dies gilt insbesondere für eine dauerhafte Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserableitung.

9. Verwendung von Recyclingbaustoffen

Für die Verwendung von Recyclingbaustoffen ist i.d.R. die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Stadt Gelsenkirchen, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

10. Kampfmittel

Luftbildauswertungen lassen im südöstlichen Änderungsbereich Standorte erkennen, die auf Blindgängereinschläge hindeuten. Eine Überprüfung dieser Feststellpunkte durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst ist vor jeder Baumaßnahme zwingend erforderlich.

11. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen könnten 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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

12. Bodenaushub und –bewegungen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist sicherzustellen, dass das wiedereingebaute von vor Ort stammende Bodenmaterial mindestens den Kriterien der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitanlagen in seiner derzeit rechtsgültigen Fassung entspricht.

- Textliche Festsetzungen -

Bei Bauarbeiten ist ein Massenausgleich der Bodenbewegungen im Plangebiet anzustreben z. B. als Aufhöhung der Randpflanzungen der Stellplatzanlage. Die abgeschobenen Bodenmassen sind getrennt nach Ober- und Unterboden zur Geländeangleichung zu verwenden, um eine Durchmischung der Horizontabfolge beim Abschieben und Wiederauffüllen zu vermeiden.

Falls externer Boden angeliefert werden sollte, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV oder alternativ die Hintergrundwerte für Oberboden der Stadt Gelsenkirchen einzuhalten.

Sollten bei Erdbauarbeiten geruchliche oder optische Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Gelsenkirchen unverzüglich zu benachrichtigen.

13. Gutachten

Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Bebauungsplan 372.1 für den Bereich „Ehemalige Galopprennbahn“ im Teilbereich „Stadtquartier am Schloss Horst“ 2. Änderung „Errichtung einer Stellplatzanlage östlich des Plangebietes MI 8“, Haltern 2015

BWG Boden-Wasser-Geoinformatik: Bodenkundliches Gutachten, Ermittlung der Versickerungsintensität des Bodens in GE-Horst, An der Rennbahn. Mönchengladbach 2005.

Ingeo-consult: Wohnen am Schloss Horst in Gelsenkirchen, Baugrunderkundung, gründungstechnische Beratung, chemische Untersuchung von Bodenproben. Dortmund 2005.

Alle Gutachten können beim Referat Stadtplanung der Stadt Gelsenkirchen eingesehen werden

- Textliche Festsetzungen -

Beschlussvermerke

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung den

**Entwurf der "Textlichen Festsetzungen"
des Bebauungsplanes Nr. 372.1, 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
der Stadt Gelsenkirchen
"Stadtquartier am Schloss Horst"
in den Teilbereichen "westliches Mischgebiet am Waagehaus" und "Stra-
ßenverkehrs- sowie Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage Horst Em-
scher"**

unter Punkt 7.2 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 12. Sitzung am
01.10.2015 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13
Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen,

Oberbürgermeister

Stadtverordneter

Schriftführer

Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 372.1,2. Änderung (beschleunigtes Verfahren) hat
mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 26.10.2015 bis
einschließlich 27.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Gelsenkirchen,

Der Oberbürgermeister

Referat Stadtplanung

Im Auftrage

- Textliche Festsetzungen -

Satzungsbeschluss mit Beifügung der Begründung

Der Rat der Stadt hat gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung die

"Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplanes Nr. 372.1, 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren) der Stadt Gelsenkirchen "Stadtquartier am Schloss Horst" in den Teilbereichen "westliches Mischgebiet am Waagehaus" und "Straßenverkehrs- sowie Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage Horst Em-scher"

nach vorangegangener Prüfung und Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

unter Punkt der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der . Sitzung am
als Satzung beschlossen.

Gelsenkirchen,

Oberbürgermeister

Stadtverordneter

Schriftführer

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 372.1, 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren) und seine Bereithaltung mit der beigefügten Begründung zu jedermanns Einsicht sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung im Amtsblatt Nr. der Stadt Gelsenkirchen am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren) gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

- Textliche Festsetzungen -

Gelsenkirchen,
Der Oberbürgermeister
Referat Stadtplanung
Im Auftrage