

5.6. Baulastunterlagen

Baulastenverzeichnis von Gelsenkirchen		Baulastenblatt-Nr. 10460
Grundstück	Quellenweg 16, 18, 20	Seite 1
Gemarkung	Buer	Flur 40
		Flurstück 260
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
<p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelsenkirchen, Quellenweg 16, 18, 20 - Gemarkung Buer, Flur 40, Flurstück 260 <p>verpflichtet sich, gemäß § 6 Abs. 1 Buchst. b BauO NRW an ein auf dem Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelsenkirchen, Quellenweg 22 - Gemarkung Buer, Flur 40, Flurstück 261 <p>grenzständig entstehendes Gebäude ebenfalls grenzständig anzubauen und zwar in der Art, dass sich eine Hausgruppe im planungsrechtlichen Sinne (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ergibt.</p> <p>Die betroffene Grundstücksgrenze ist im anliegenden Lageplan grün markiert und entsprechend bemast.</p>		

eingetragen am 04.11.2011 -

Zeichenerklärung Allgemein

	Grundstücksgrenze		Strasse
	Kanaldeckel		Wasserzuleitung
	Abwasserzuleitung		Gaszuleitung
	Stromzuleitung		Telefonzuleitung
	Wasserzuleitung		Gaszuleitung
	Abwasserzuleitung		Gaszuleitung
	Stromzuleitung		Telefonzuleitung
	Wasserzuleitung		Gaszuleitung
	Abwasserzuleitung		Gaszuleitung
	Stromzuleitung		Telefonzuleitung

Baurecht

	Wohngebäude		Industriegebäude
	Handelsgebäude		Öffentliches Gebäude
	Landwirtschaftliches Gebäude		Nutzungsgebäude
	Wohngebäude		Industriegebäude
	Handelsgebäude		Öffentliches Gebäude
	Landwirtschaftliches Gebäude		Nutzungsgebäude

Gebäude / Baulasten

	Dach		Fußboden
	Wand		Decke
	Fenster		Tür
	Balkon		Terrasse
	Treppe		Rampe
	Dach		Fußboden
	Wand		Decke
	Fenster		Tür
	Balkon		Terrasse
	Treppe		Rampe

Maße und Zahlen

	Abstand		Breite
	Höhe		Länge
	Fläche		Volumen
	Abstand		Breite
	Höhe		Länge
	Fläche		Volumen

5.7. Auskunft Wohnungsbindung

EINGEGANGEN

06. SEP. 2024


**Stadt
Gelsenkirchen**

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro
Tettenborn
Gudrunstr. 1 A
45770 Marl

Referat

61 Stadtplanung
- Wohnungswesen /
Stadtregionale
Kooperation -
Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen

Ihres Schreibens
29.08.24
LUE-0225-DHH

Datum

03.09.2024

Mein Zeichen

61/4.2

Ansprechpartner/in

XXXXXXXXXX

Zimmer Nr.

E.22

Telefon

(0209)169-XXXXXXXXXX

Telefax

(0209)169-XXXXXXXXXX

E-Mail

wohnungswesen
@gelsenkirchen.de

Öffnungszeiten

Montag – Donnerstag
8.30 - 15.30 Uhr
Freitag
8.30 – 12.30 Uhr

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62 4205 0001 0101 0007 74
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30 4226 0001 0100 0088 00
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80 4401 0046 0000 6864 62
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:

319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

Objekt: Quellenweg 22 in Gelsenkirchen
Zwangsversteigerungsverfahren: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zeichen LUE-0225-DHH

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 29.08.2024 teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Objekt Quellenweg 22 Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht.

Wann die gewährten öffentlichen Mittel planmäßig auslaufen, kann Ihnen nur die NRW.Bank in Münster als darlehensverwaltende Stelle mitteilen.

Zur weiteren Information übersende ich Ihnen eine Kopie des Bewilligungsbescheides vom 18.02.2011.

Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW anhängig.

Für diese Information ist eine Gebühr von 5,00 € zu entrichten (Tarifstelle 29.1.20 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW).

Der Betrag in Höhe von 5,00 € ist bis zum 27.09.2024 unter Angabe der VertragsnummerXXXXXXXXXX auf eines der angegebenen Konten der Stadtkasse zu überweisen.

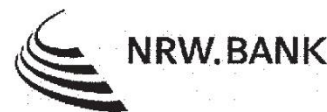
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
XXXXXXXXXX

EINGEGANGEN

18. SEP. 2024

JK



Herrn
Veit Tettenborn
Gudrunstr. 1a
45770 Marl

Ihre Zeichen LUE-0225-DHH
Ihre Nachricht vom 12.09.2024
Unser Zeichen 6404326719 / 101-86310
(bitte stets angeben)
Gesprächspartnerin XXXXXXXXXXXX
Telefon
Telefax
E-Mail
Datum 13.09.2024

Eigentümer(in): XXXXXXXXXXXX
Objekt: 45896 Gelsenkirchen, Quellenweg 22

Sehr geehrter Herr Tettenborn,



das Bindungsende kann nur von der Stadt Gelsenkirchen bestimmt werden. Die Darlehen laufen planmäßig bis zum 30.12.2050.

Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung verweisen wir auf §23 WFNG, wonach in der Regel bei geförderten Eigenheimen die Bindung mit Zuschlag, sofern unser Grundpfandrecht erlischt, endet:

(1) Bei einer Zwangsversteigerung gilt die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Liegt eine berechnigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zuschlag und dem Erlöschen der Grundpfandrechte vor, so enden die Bindungen mit dem Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung. Sind die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gilt die Zweckbindung bis zu dem sich aus § 22 ergebenden Zeitpunkt fort.

(2) Abweichend von Absatz 1 besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

(3) Wird ein Eigenheim oder eine selbst genutzte oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnung im Einvernehmen mit dem Darlehensgeber zur Abwendung einer Zwangsversteigerung veräußert und erteilt die darlehensverwaltende Stelle eine Löschungsbewilligung oder werden die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt, so tritt das Bindungsende im Zeitpunkt der Löschung oder der Mittelrückzahlung ein. Für Miet- oder Genossenschaftswohnraum gilt in entsprechenden Fällen die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage

...

2024-09-13 12:08:12 08100 Z 1432880027-05665802-1-0043100001v0001
WFN_FOM_0000_00

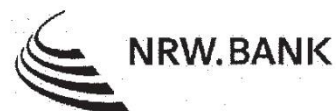
NRW.BANK
Anstalt des öffentlichen Rechts
Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Postanschrift: 40188 Düsseldorf
Telefon +49 211 91741-0
Telefax +49 211 91741-1800
www.nrwbank.de, info@nrwbank.de

BIC / SWIFT:
NRWB DE DM

Sitz: Düsseldorf/Münster
Amtsgericht Düsseldorf, HRA 15277
Amtsgericht Münster, HRA 5300
USt-Id.-Nr. DE223501401

Seite 2 zum Schreiben vom 13.09.2024
Unser Zeichen: 6404326719



bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Löschung oder der Mittelrückzahlung. Die Sätze 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder der Förderzusage eine längere Nachwirkungsfrist auf Grund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von Zuschüssen bestand. Besteht die Zweckbindung nach der Zwangsversteigerung oder freihändigen Veräußerung fort, so wird sie bei einer erneuten Förderung durch die neue Zweckbindung ersetzt.

Für weitere Fragen hinsichtlich der Bindung setzen Sie sich bitte mit der Stadt Gelsenkirchen in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

NRW.BANK
Wohnraumförderung

(Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.)

XXXXXXXXXXXX

Z:\024-09-13\2024\2 NRW
WRF_FOM_0000_00

5.8. Auskunft Altlasten

EINGEGANGEN

16. SEP. 2024

js



Stadt
Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro Tettenborn
Gudrunstr. 1a
45770 Marl

Referat
60-Umwelt

Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
10.09.2024 / LUE-0225-DHH

**Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster
für das Objekt:
Quellenweg 22 in Gelsenkirchen
Gemarkung Buer, Flur 40, Flurstück(e) 261**

Ihre Anfrage per Brief vom 29.08.2024 (Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Flurstück ist im derzeitigen Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel **22.013 Kraftwerk Westerholt** registriert.

Die Fläche wurde gemäß Sanierungsplan unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit dem Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen saniert und für eine Wohnbaunutzung vorbereitet. Der Abschlussbericht liegt hier vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXXXXXXXXX

Datum
10.09.2024

Mein Zeichen
60/5 XXXXXXXXXXXX

Ansprechpartner/in
HerrXXXXXXXXXX

Zimmer Nr.
XXXXXXXXXX

Telefon
0209-169-XXXXXXXXXX

Telefax
0209-169-XXXXXXXXXX

E-Mail
XXXXXXXXXX @
gelsenkirchen.de

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

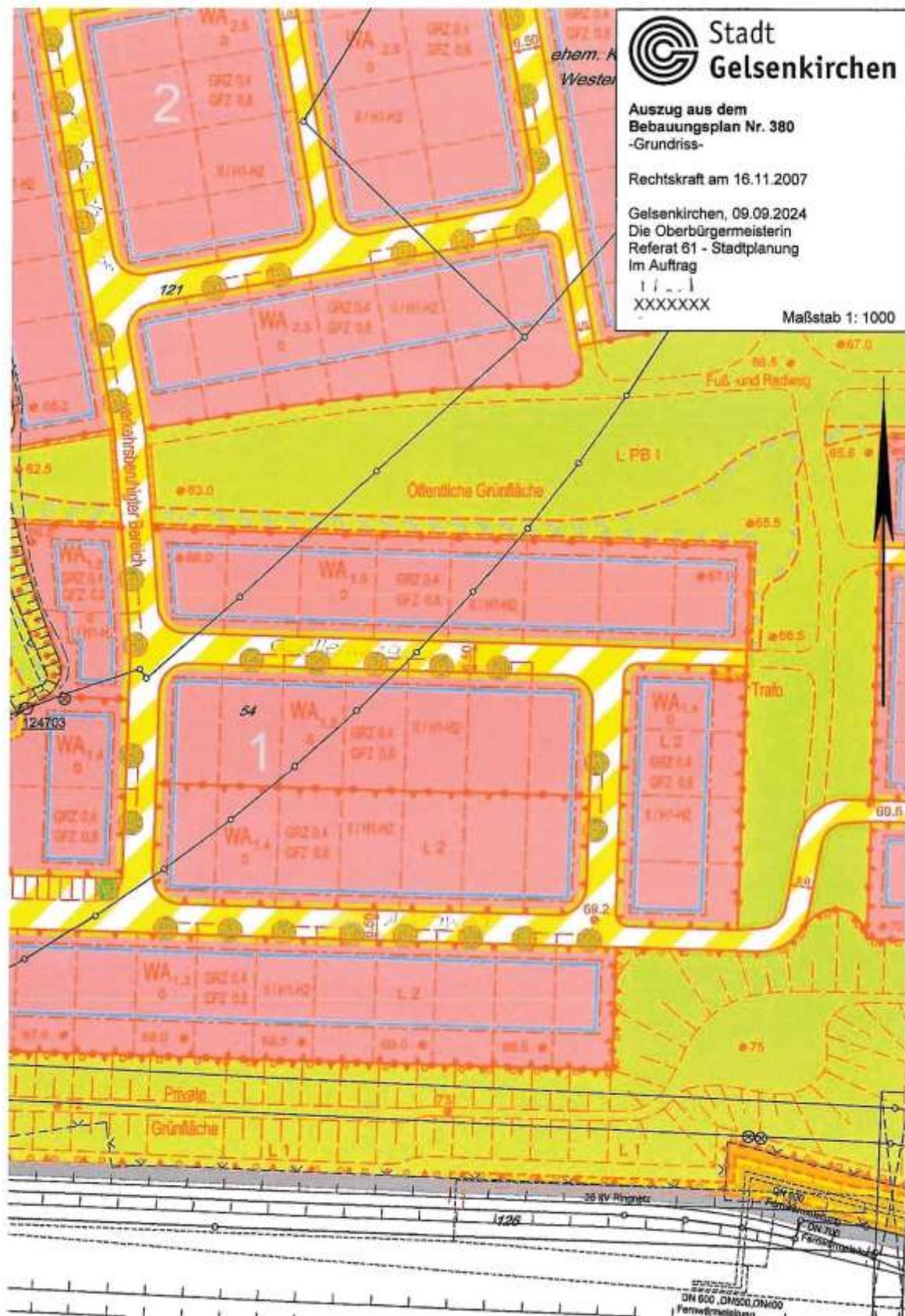
Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE3042260001010008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

5.9. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen



**Bebauungsplan Nr. 380
der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"
zwischen Valentinstraße - Bahnanlage der
Deutschen Bahn - Gleisanlage der RAG - rückwärtige
Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Stifterstraße**

S

- 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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die „Allgemeinen Wohngebiete“ festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nur teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Folgende Nutzungsarten sind unzulässig und damit ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4“ sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Gebäudehöhen gelten entsprechend Eintrag im Bebauungsplan-Grundriss.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

Höhenlage Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKFF)

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OKFF) darf nicht unterhalb und nicht mehr als 0,50 m über der Straßekrone liegen (§ 18 BauNVO).

Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einer eingeschossigen Bauweise 4,70 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise 6,60 m. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OKFF) und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (§ 18 BauNVO).

Firshöhe (FH)

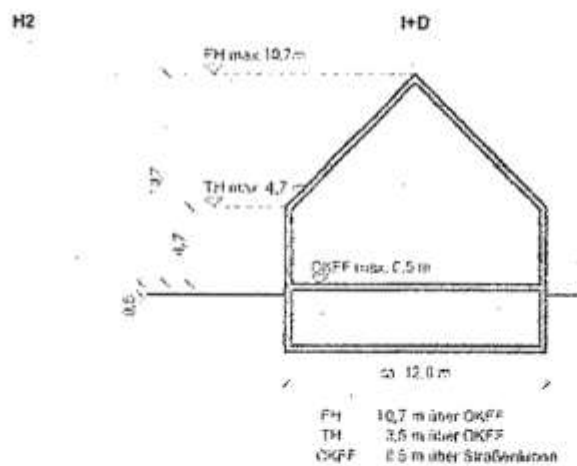
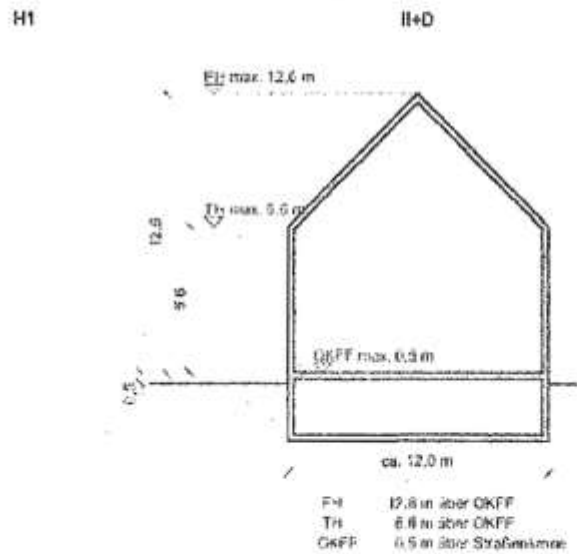
Die maximal zulässige Firshöhe beträgt bei einer eingeschossigen Bauweise 10,70 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise 12,60 m. Als Firshöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OKFF) und der oberen Firstlinie (§ 18 BauNVO).

**Bebauungsplan Nr. 380
der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"
zwischen Valentinstraße - Bahnanlage der
Deutschen Bahn - Gleisanlage der RAG - rückwärtige
Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Stifterstraße**

S

- Textliche Festsetzungen -

2.2 Schemaschnitte



**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

3 Bauweise

- 3.1 In dem "Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 und WA 3.2" ist auf der Baulinie (an der Nordseite) in geschlossener Bauweise zu bauen.
Ausnahme sind Vor- und Rücksprünge auf bis zu 35% der Gebäudeseite auf der Baulinie zulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Carports

- 4.1 Ausnahme sind bei Eckgrundstücken Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen und wenn der Abstand zu den seitlichen Verkehrsflächen mindestens 0,60 m beträgt und eine Begrünung mit Sträuchern oder Rankgerüsten erfolgt.
- 4.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB sind Garagen oder Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche mit den dafür notwendig werdende Abgrabungen/ Rampen in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4“ zulässig. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der „Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wenn sie auf den rückwärtigen, den Erschließungsstraßen abgewandten Grundstücksflächen als Anbauten an Garagen errichtet werden.
- 5.2 In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einhausungen für Abfallbehälter – nicht zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Einhausungen für Abfallbehälter darf 1,80 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudevorderfront sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze liegt (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Dies gilt sinngemäß auch für die Nordgärten entlang der Valentinstraße.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Der Straßenraum ist durch kleinkronige Bäume entsprechend dem im Bebauungsplan-Grundriss dargestellten Umfang zu begrünen. Festgesetzt ist die Anzahl der Bäume im Straßenraum, die Position kann gegenüber der Darstellung im Plan verschoben werden.
- Der Abstand von Ver- und Versorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2,00 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden).
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich der Gemeinschaftsgrünflächen (Achsenkreuz) in Verbindung mit Rasen oder Wiesenflächen zu begrünen. Der Abstand von Ver- und Versorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2,00 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden).
- Die Lärmschutzwälle (private Grünflächen) sind durch flächige Gehölzpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern und einzelnen Bäumen 2.Ordnung (geschlossen oder aufgelockert im Komplex mit Wildstaudenfluren) zu begrünen.

Die Gehölzartenverwendung ist der Pflanzliste zu entnehmen.

7 Maßnahmen zum Schallschutz

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen (L1)

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen (L1) ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe gemäß Eintrag im Bebauungsplan-Grundriss über dem vorgelagerten Gelände zu errichten.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche im Bereich der östlichen Zufahrt von der Valentinstraße ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,00 m über der Straßenkrone der vorgelagerten Straße zu errichten.

7.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden (L2)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Flächen (L2) passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich:

- In den „Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1“ sind Lärmschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderlich in allen Geschossen, welche an der Nordfassade liegen.
- In den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1.3; WA 3.2 und WA 3.3“ sind passive Lärmschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in allen Geschossen auf allen Seiten erforderlich.
- In den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1.4; WA 1.5; WA 2.5; WA 3.4 und WA 4.4“ sind passive Lärmschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses auf allen Seiten erforderlich.

Das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. R'_{w,res}) der Gesamt-Außenfläche von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich aus der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wie folgt:

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}
LPB I	30 dB
LPB II	30 dB
LPB III	35 dB
LPB IV	40 dB

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend den im Lageplan festgesetzten Außenlärmpegeln auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart auf der Basis der DIN 4109, November 1989, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

8 Leitungstrassen

Flächen, die mit Leitungsrechten für Versorgungsträger (Ir(V)) festgesetzt sind, sind von Überbauungen und von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

9 Festlegung der Höhenlagen

Geplante Geländehöhen

Geplante Geländehöhen sind entsprechend Eintrag im Bebauungsplan-Grundriss herzustellen.

B Festsetzungen zur Gestaltung - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1 Fassaden

1.1 Die Außenwände der Gebäude in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4“ sind bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen als Klinker- und Putzbauten (auch teilweise) auszuführen. Klinker oder Ziegelverblendmauerwerk darf nur in nicht glänzenden Ausführungen und nur im Farbspektrum Rot bis Blau angebracht werden.

1.2 Die Putze sind im Farbspektrum zwischen weiß und sandfarben auszuführen. Die Fassadenmaterialien „Holz“ und „Faserzementplatten“ können in geringfügigem Ausmaß bis 30% der geschlossenen Außenwandflächen zugelassen werden. Die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebauten Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2 Dächer

2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4“ sind für Hauptgebäudekörper als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 47° zulässig. Aneinandergebauten Gebäudekörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Trauf- und Firsthöhen dürfen in

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

- den Bereichen, in denen sie zusammenstoßen, keine Höhenversprünge aufweisen.
- 2.2 Zwerchgiebel sind keine Dachaufbauten. Sie können auf einer Länge bis zu 50% der Hausseite errichtet werden.
- 2.3 Aneinandergebaute Gebäudekörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit einheitlichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen zu errichten. Für die Traufhöhen im rückwärtigen Bereich sind Ausnahmen zulässig.
- 2.4 Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA4“ sind einheitlich in nicht glänzenden Dachziegeln als Betondachsteine oder Tondachpfannen im Farbspektrum ‚anthrazit‘ oder ‚braunrot bis rot‘ einzudecken. Zusätzlich können auf die Dachhaut montierte oder in die Dachhaut integrierte Solarpaneele zugelassen werden. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.
Bei zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppelhäuser, Hausgruppen) ist in Material und Farbgebung die gleiche Dacheindeckung zu wählen.
- 2.5 Ausnahmsweise können andere Dachformen und Dachausbildungen zugelassen werden, wenn ein ganzes Baufeld auf diese Weise bebaut wird.
- 3 Dachaufbauten und Dachgauben**
- 3.1 Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig. Die Fenster der Dachaufbauten sind mindestens 20% schmaler als die Fenster des darunterliegenden Geschosses auszubilden, höchstens jedoch in einer Breite von 1,40m.
- 3.2 Dachaufbauten und Dachgauben sind so zu errichten, dass sowohl vom Ortgang als auch vom First ein Mindestabstand von 1 m eingehalten wird.

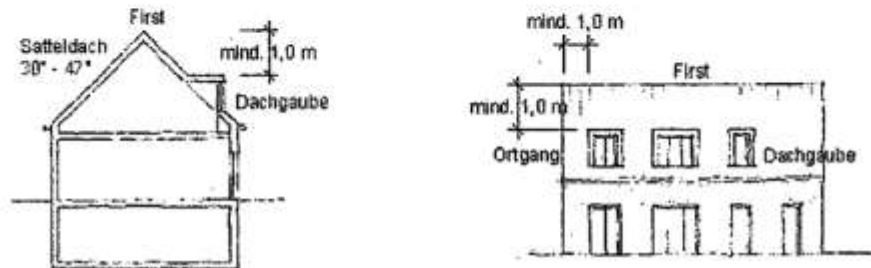
8

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

Schemaskizze zu Ziffer 4.2



3.3 Im Spitzboden sind ausschließlich Dachflächenfenster zulässig.

4 Ausnahmen von den Festsetzungen in den Punkten B1 (Fassaden) B2 (Dächer) und B3 (Dachaufbauten und Dachgauben) sind zulässig, wenn gewährleistet ist, dass innerhalb eines Baufeldes für alle Baukörper einheitliche Formen und Materialien gewählt werden.

5 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

5.1 Für Garagen und andere Nebenanlagen sind Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flachdächer, auf denen auf mind. 50% der Dachfläche Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig.

5.2 Garagenbauten sind in Material und ihrer äußeren Farbgebung dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Carports in Stahl- oder Holzbauweise sind zulässig.

6 Einfriedungen und Begrünungen

6.1 Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nur in Form von standortheimischen Hecken oder in Form von Metallgitterzäunen in Verbindung mit stand-

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

orthheimischen Hecken in einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig (s. Pflanzempfehlungen unter D). Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche oder der privaten Erschließungsstraße und der Gebäudevorderfront sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze liegt.

- 6.2 Entlang der öffentlichen Straßen, des öffentlichen Fuß- und Radweges, der öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von standortheimischen Hecken oder in Form von Metallgitterzäunen in Verbindung mit standortheimischen Hecken in einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig (s. Pflanzempfehlungen unter D). Im Bereich der rückwärtigen, von der Straßenseite abgewandten Gärten können auch Einfriedungen mit Metallgitterzäunen ohne Hecken zugelassen werden.
- 6.3 Entlang der Gabionen sind Einfriedungen nur in Form von standortheimischen Hecken oder in Form von Metallgitterzäunen in Verbindung mit standortheimischen Hecken in einer Höhe von mind. 1,20 m bis max. 1,80 m zulässig (s. Pflanzempfehlungen unter D).
- 6.4 Zum Schutz der Freisitze gegen Einsicht sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Abtrennungen als Mauerscheiben aus dem Material der Fassade in einer Höhe bis max. 2,00 m sowie einer Tiefe bis max. 5,00 m, gemessen von der Außenwand der Gebäude zulässig.
- 6.5 Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports, die auf dem der Straßenseite zugewandten seitlichen Grenzabstand errichtet sind, sind an ihren Längsseiten durch Rankgerüste oder Sträucher zu begrünen.

7 Untergeordnete Nebenanlagen

Das offene Abstellen von Abfallbehältern ist unzulässig. Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Bei einer Unterbringung außerhalb von Garagen und Carports müssen Abfallbehälter durch Hecken, dauerhaft begrünte Rankgerüste, Einhausungen oder Mauerscheiben der Einsicht entzogen werden.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

8 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken der „Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4“, ausgenommen Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten, sind unbefestigt zu begrünen. Eine Bodenverdichtung ist in diesen Bereichen zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen. Baum- und Gehölzarten werden entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Ausnahmen hiervon können in den WA 2.1 und WA 3.2 bei Ausbildung als Hofhäuser zugelassen werden.

C Hinweise

1 Baumschutzsatzung

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

2 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 RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände so weit wie möglich zu schonen.

3 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Im Zuge der Planung ist zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

4 Regenwasserableitung

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens abzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem gesammelt und über eine öffentliche Rückhalteinlage sowie einen Graben in den Hasseler Bach abgeleitet.

Auf die zusätzlichen Möglichkeiten der Dachbegrünung und auf eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich hingewiesen.

5 Austritt wassergefährdender Stoffe

Treten wassergefährdende Stoffe, z. B. Heizöl, aus und ist zu befürchten, dass diese in den Untergrund und/oder in die Kanalisation und/oder in den Hasseler Bach gelangen; so ist unverzüglich die Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, untere Wasserbehörde zu unterrichten.

6 Grundwasserhaltung

Wird im Rahmen der Baumaßnahme eine Grundwasserhaltung erforderlich, so ist hierzu die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, untere Wasserbehörde zu beantragen. Dies gilt insbesondere auch für eine dauerhafte Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserableitung.

Die Entnahme von Grundwasser ist zunächst nicht gestattet. Eine Freigabe kann erst nach Ablauf des Grundwassermonitoring nach frühestens 5 Jahren erfolgen.

7 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen zurzeit nicht vor. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hasseler Bach"****S****- Textliche Festsetzungen -**

sofort einzustellen und die Stadt Gelsenkirchen, Referat 32 -Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

8 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).

9 Verwendung von Recyclingbaustoffen

Für die Verwendung von Recyclingbaustoffen ist in der Regel die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Stadt Gelsenkirchen, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

10 Fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes

Hinsichtlich vorhandener, neu zu verlegender oder neu auszulegender Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG im Planbereich sind zwecks Koordinierung mit dem Straßenbau und sonstigen Baumaßnahmen möglichst frühzeitig der Deutschen Telekom, Technikniederlassung Bochum, Rs BBN 21, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

D Empfehlungen

1 Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie in Form von Fotovoltaik oder solarthermischen Anlagen wird empfohlen. Informationen zur Solarenergienutzung, örtlichen Beratungsangeboten und Förderungsmöglichkeiten bietet z. B. die Internetseite www.solarstadt-gelsenkirchen.de. Eine Initiativberatung zu Fragen rund um die Installation von Anlagen, zu Projekten und Finanzierungsmöglichkeiten bietet der Wissenschaftspark Gelsenkirchen an.

2 Regenwassernutzung

Die Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden nicht behandlungsbedürftigen Regenwassers als Brauchwasser, z. B. zur Grünbewässerung, wird empfohlen.

3 Geeignete Pflanzen für die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, Grünflächen, Gärten sowie Fassaden- und Dachbegrünungen

Es wird empfohlen, heimische Bäume und Sträucher in den Gärten zu verwenden. Geeignete Pflanzen für Grundstückseinfriedungen und Fassadenbegrünungen sind z. B.:

3.1 Hecken als Grundstückseinfriedungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Vielblütige Rose	(<i>Rosa multiflora</i>)

Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"

S

- Textliche Festsetzungen -

3.2 Gehölzarten als Fassadenbegrünung

Geeignete selbstklimmende Kletterpflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia "Engel manii")
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)

geeignete Arten bei vorhandener Rankhilfe

Deutscher Name	Botanischer Name
Waldrebe	(Clematis montana "Rubens")
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

3.3 Wallbepflanzung (Lärmschutzwälle, Bäume 2. Ordnung, Sträucher)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlsbeere	Sorbus intermedia
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis (Wildform, P. pyraster))
Hunds-Rose	Rosa canina
Feld-Rose	Rosa arvensis
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

3.4 Straßenbäume

Es werden kleinwüchsige Bäume verwendet, um die Dimensionen der Wohnsiedlung zu wahren (Hausgröße im Vergleich zur Baumgröße)

Deutscher Name	Botanischer Name
Apfel-Dorn	Crataegus lavalleei 'Carrierei'
Baumhasel	Corylus colurna
Chinesische Wildbirne*	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Straßen-Akazie	Robinia pseudoacacia monophylla (='Unifolia')

3.5 Solitärbäume für öffentliche Grünflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"**

S

- 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 Bebauungsplans Nr. 380 "Textliche Festsetzungen"
der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"
zwischen der Valentinstraße, der Bahnanlage der Deutschen Bahn, der Gleis
anlage der RAG und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an
der Stifterstraße**

unter Punkt 4.1 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 17. Sitzung am 09.11.2006 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, 09.11.2006

(Siegel)

XXXXXXXXXXXXXXXXX
Oberbürgermeister

XXXXXXXXXXXXXXXXX
Stadtverordneter

XXXXXXXXXXXXXXXXX
Schriftführer

Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 380 hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung in der Zeit vom 04.12.2006 bis einschließlich 12.01.2007 öffentlich ausgelegt.

Gelsenkirchen, 22.01.2007
Der Oberbürgermeister
Referat Stadtplanung
Im Auftrage

(Siegel)

XXXXXXXXXXXXXXXXX

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

Satzungsbeschluss mit Beifügung der Begründung

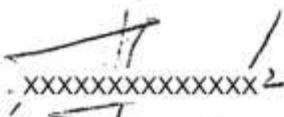
Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) jeweils in der geltenden Fassung die

**"Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplanes Nr. 380
der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"
zwischen Valentinstraße – Bahnanlage der Deutschen Bahn – Gleisanlage der
RAG – rückwärtige Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Stifterstraße**

- nach vorangegangener Prüfung und Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- nach Änderung und Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes

unter Punkt 5.10 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 25. Sitzung
am 25.10.2007 als Satzung beschlossen.

Gelsenkirchen, 25.10.2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 Oberbürgermeister
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 Stadtverordneter
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 Schriftführer
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Bebauungsplan Nr. 380 der Stadt Gelsenkirchen
für den Bereich Kraftwerk Westerholt "Am Hassler Bach"**

S

- Textliche Festsetzungen -

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 380 und seine Bereithaltung mit der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht sind gemäß § 10 Abs. 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung im Amtsblatt Nr. 47 der Stadt Gelsenkirchen am 16.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 380 gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Gelsenkirchen, 19.11.2007
Der Oberbürgermeister
Referat Stadtplanung
Im Auftrage

