

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **Höhen**

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und –giebel, sofern diese nicht mehr als 60% der jeweiligen Wandlänge betragen. Die max. Firsthöhe von Zwerchhäusern und –giebeln muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

### **2.0 Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

### **3.0 Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB**

#### **Anpflanzungen von Straßenbäumen**

Im öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes sind insgesamt 10 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu erziehen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte sind als offenen und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben in einer Fläche von mind. 10 qm anzulegen. Die Artenauswahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck festgelegt.

#### **Hinweis:**

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

### **4.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden**

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit andrem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind als Vegetationsflächen zu umzäunen. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.

### **5.0 Externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB**

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von dem Ökokonto der Viterra AG in einer Größenordnung von 18.965 Wertpunkten.

## **Hinweise:**

### **Zu Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW**

Auf die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan kann verzichtet werden, da für den Gesamtbereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf bereits eine entsprechende Satzung besteht.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf besteht die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel vom 18.12.2001. Diese wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 15.01.2002, -Ausgabe 01/02- veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 16.01.2002 in Kraft getreten.

Die Satzung vom 14.04.2003 zur Änderung der v.g. Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 05.05.2003, -Ausgabe 09/03 veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 06.05.2003 in Kraft getreten.

### **Wandhöhe:**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Aussenwand).

### **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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

### **Wasserwirtschaftliche Belange**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über Drainagen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o.ä. sind die Wände gegen drückendes Wasser zu bemessen und mindestens bis zum max. Grundwasserspiegel abzudichten, z.B. durch Ausbildung von wasserdichten Betonwannen.