

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16 „Kamp Alstätter Straße“, 2. Änderung, Stadtteil Gronau

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, § 4 BauNVO)

In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO Ziffern 1 – 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit § 1 (9) Bau NVO generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)

2.1 Grundfläche (§ 19 Bau NVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

Für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist als maßgebende Fläche nur das planungsrechtliche Baugrundstück innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets heranzuziehen.

2.2 Geschossfläche (§ 20 Bau NVO)
Gemäß § 20 (3) Bau NVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Außenbalkonen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Gemäß § 16 Bau NVO in Verbindung mit § 18 Bau NVO werden bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

2.3.1 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m festgesetzt. Es ist eine maximale Dremphöhe von 0,50 m zulässig. Eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,00 m zulässig.

In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses zulässig. In diesem Fall darf die Traufhöhe max. 10,00 m und die Firsthöhe max. 12,00 m betragen. Bei einem Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach ist davon abweichend eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 10,50 m zulässig.

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachneigung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufkante befindet. Für ein Staffelgeschoss ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachneigung des Staffelgeschosses sowie die Außenkante der aufstehenden Mauer des Staffelgeschosses als Traufhöhe maßgebend.

2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

3.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nach § 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 (5) Bau NVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, die der jeweiligen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zugewandt sind.

Insbesondere haben bei Eckgrundstücken Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu der das Grundstück tangierenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (Straße oder Fußweg) einzuhalten.

5.0 Ökologische Belange

5.1 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. (1) Nr.25 BauGB)
Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten.

Auf sämtlichen neu gebildeten Baugrundstücken i.S. der textlichen Festsetzung 2.1 ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten.

Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu wählen. Es werden folgende Arten empfohlen:

- Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

Neben flächigen Anpflanzungen entsprechend der o.g. Artenliste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister, Pflanzgröße 200 - 250 cm, entsprechend der nachfolgenden Artenliste) oder hochstämmigen Obstbäumen in folgender Weise anrechenbar:

- 1 Obstbaum (Hochstamm) oder Kleinkroniger Laubbaum = 20 m²
- 1 großkroniger Laubbaum = 30 m²

5.2 Private Freiflächen
Die Veranlagung privater Freiflächen (Stellplätze und Zufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. wasserdurchlässigen Betonsteinen, Fugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen etc. zu belegen. Betonunterbauten sind bei Wegflächen und Auffahrten Stellplätzen nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

5.3 Baumschutz (Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer dieser Bindung für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass die Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein gegenüber allen Außenwänden des darunter liegendes Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetztes Geschoss.

2.3.1 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Dachgauben und Einschnitten bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

6.3 Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

6.4 Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

7.0 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,70 m über der Straßenebene von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 21.10.2009

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 02.04.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 25.05.2009 bis einschl. 26.06.2009 öffentlich ausgelegt.

Gronau, den 21.10.2009

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.09.2009 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 21.10.2009

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 18.12.2009 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 18.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 18.12.2009

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONE

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	c = Grundflächenzahl (GRZ)
		d = Geschossflächenzahl (GFZ)
		e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
		f = Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Z § 17 Abs. 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

pG private Grünfläche Ausgleichsfläche

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRIECHTÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

privater Fußweg

BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Darstellung des vorhandenen Kronenbereiches

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

- Flurstücksgrenze Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Parallellinien
- PP Polygonpunkt
- TP Trigonometrischer Punkt

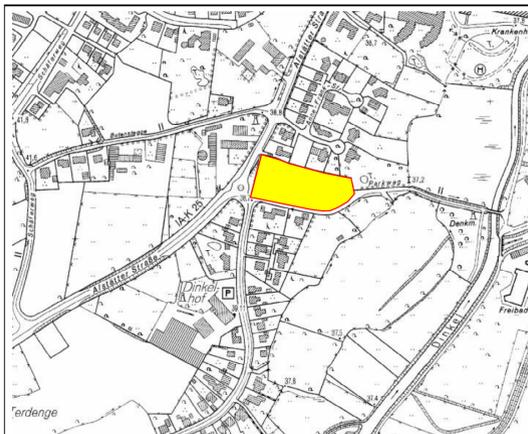


Maßstab 1:500

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV NRW S. 498)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV NRW S. 332)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001



Bebauungsplan Nr. 16 - 2.Änderung "Kamp Alstätter Straße"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Gemarkung	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
Gronau	24.10.2007		Datien vom Katasteramt Borken erhalten.
	05.06.2008	M.Pohl	Jabbe
	28.08.2008	M.Pohl	J.Krafzik
			Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung
			Plotmix G:\FB 461\BPL16\SUB\BPlan16.mxd

Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung
48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1