



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 24 „Mühlenmathe“, 1. Änderung Stadtteil Gronau

1.0 Art der Nutzung

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind bauliche Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den festgesetzten Mischgebieten nicht zulässig.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkante liegen.

2.2 Geschosfläche
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den Bereich der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass auf die zulässige Geschosfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.3 Grundfläche
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

3.0 Altlasten
Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche 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, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

4.0 Stellplätze und Garagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in einer Entfernung von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5.0 Nebenanlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

7.0 Ökologische Belange

7.1 Baumschutzsatzung
Im Planbereich stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Gronau unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Verlust sind sie durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.
Jedliche Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

7.2 Pflanzgebot

Auf sämtlichen Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 10% der jeweiligen 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.

Zur Durchführung der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft zu verwenden.

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, 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 Laubb Baum (= 20 qm)
- > 1 großkroniger Laubb Baum (= 30 qm)

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:
Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:
Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Roldorn, Weißdorn.

8.0 Lärmschutz

Im Plangebiet ist für ausreichenden Schallschutz hinsichtlich der von der Pfarrer-Reukes-Straße ausgehenden Lärmemissionen Sorge zu tragen. Insbesondere dürfen keine Aufenthaltsräume von der lärmbelasteten Westseite der Gebäude belichtet und belüftet werden, es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungs-einrichtungen verwandt, mit denen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungsweite für MI-Gebiete (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) eingehalten werden können.

9.0 Von Sichtbehinderungen freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke sind in mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

10.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

Werbeanlagen
Im festgesetzten Mischgebiet sind Werbeanlagen auf die beiden unteren Geschosse zu beschränken. Werbeanlagen sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Außenseite der Gebäude zulässig.

Außenmaterial, Fassade
Unzulässig ist eine flächige Verwendung von Metallverkleidungen sowie generell die Verwendung von Mauerwerkimitationen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 22.02.2002 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 06.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 03.03.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 22.05. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12.06.2002 bis einschließlich 15.07.2002 durchgeführt.

Gronau, den 03.03.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom April 2000 nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 19.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 23.09.2002 bis einschl. 25.10.2002 öffentlich ausgelegt.

Gronau, den 03.03.2003

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.02.2003 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Gronau, den 03.03.2003

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

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

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, Ber. 1998 I. S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NW. S.439)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 965), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 160)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV NW S.516/SGV-NW 2023).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999.

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI	Mischgebiet MI § 6 BauNVO
----	---------------------------

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8	Geschosflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

[Gelb schattiert]	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-------------------	---

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

□	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
■	geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

[Dreieck]	Sichtdreieck
-----------	--------------

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

[Dotted line]	Straßenbegrenzungslinien
[Yellow box]	Straßenverkehrsflächen
[P in box]	öffentlicher Parkplatz nachrichtlich
[Orange box]	Fußwegfläche

Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

[Green box]	öffentliche Grünfläche Parkanlage
-------------	-----------------------------------

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

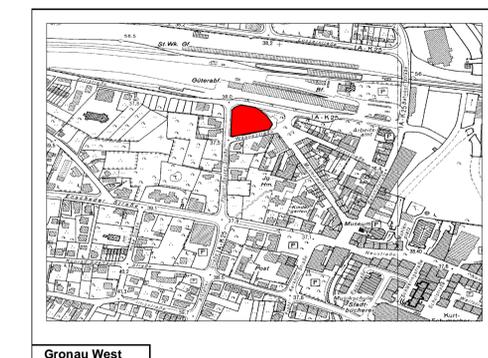
[Dashed line]	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---------------	--

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

[Dotted line]	Flurstücksgrenze
[Dashed line]	Flurgrenze
[House icon]	Wohngebäude mit Hausnummer
[Hatched box]	Wirtschaftsgebäude
[Crossed box]	offene Gebäudetelle
[Number in box]	Flurstücksnummer
[Arrow]	Flurnummer
[Dashed line]	Verlängerung
[Right angle]	rechter Winkel
[Circle]	Polygonpunkt
[Parallel lines]	Parallelzeichen

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 24 - 1 Mühlenmathe 1. Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
21.02.2002			Datieren vom Katasteramt Borken erhalten
29.05.2002	M. Pohl	J. Krafzik	Übersichtsanlage per EDV erzeugt
03.06.2002	M. Pohl	J. Krafzik	Rechtsplan zur Bürgerbeteiligung / TOB
28.08.2002	M. Pohl	J. Krafzik	Rechtsplan zur Auslegung
			Plotmix: I:\DATASUB\BPL241.mxd

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
46596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1