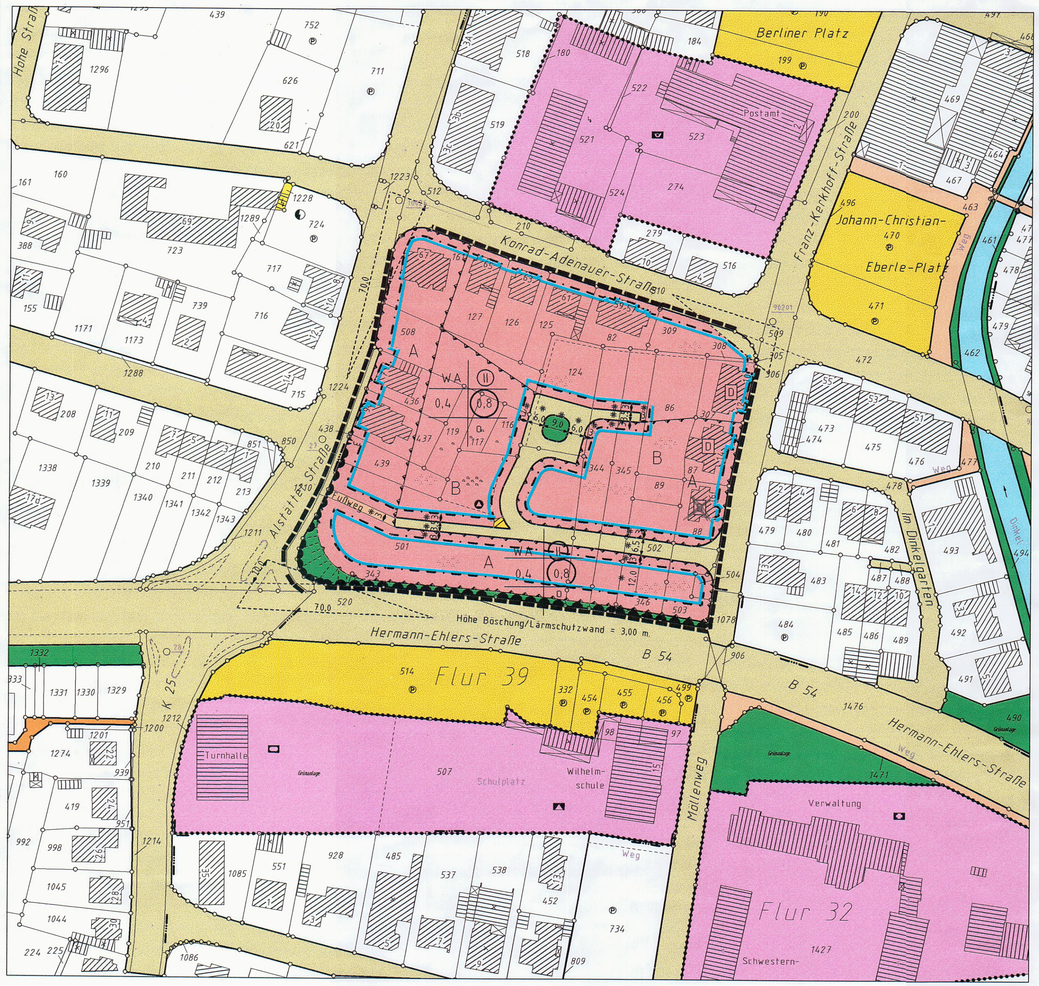


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 67, "Nördlich der Wilhelmschule"

1.0 Art der Nutzung

Gemäß § 1 (5) Baunutzungsverordnung - BauNVO (Regelungen bzg. der allgemeinen Zulässigkeit v. Nutzungen) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO (differenzierte Regelungsmöglichkeiten für einzelne Anlagearten) werden für Baugebiete folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Die nachfolgend genannten - nach § 4 BauNVO im allgemeinen (WA) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen - Nutzungsarten bzw. (baulichen) Anlagen sind im gesamten WA ausgeschlossen:

- Läden über 200 m² Verkaufsfläche,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 **Einzelhandel**

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell unzulässig.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 **Geschoßfläche**

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß auf die Geschoßfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht - Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mit anzurechnen sind.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bzg. der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Für Sattel-, Walm- und Zeltdächer wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt.

(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Straßenkrone.)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

3.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

4.0 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 eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

5.0 Bodendenkmale

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/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

6.0 Ökologie

6.1 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Versiegelung privater Freiflächen (incl. Garagenzufahrten und Hauszuwegungen) mit Materialien wie Asphalt, Bitumen und Beton sind unzulässig.

Es dürfen max. 10 % der privaten Grundstücksfreiflächen mit anderen als im folgenden Absatz genannten Materialien versiegelt werden, wobei für Wegeflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze die folgenden Regelungen gelten:

- Private Wegeflächen und Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Breite von 70 cm mit lose (im Sandbett) verlegtem Kleinpflaster belegt werden; sonst sind Rasenlochsteine, Kies oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- Betonunterbauten sind bei Wegeflächen und Auffahrten/ Stellplätzen nicht zulässig.
- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

6.2 **Erhaltungsgebot/ Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.2.1 **Erhaltungsgebote**

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

Bei Verlust sind sie durch standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.

Jegliche Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

6.2.2 **Pflanzgebote**

Auf sämtlichen Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Biotoptyp 4.2 (Zier- und Nutzgarten, strukturreich) zugrundezulegen (siehe Biotoptypwertliste, unter Pkt. 6.0 in der Begründung zum Bebauungsplan).

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, 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 Laubbaum 20 m²
- 1 großkroniger Laubbaum 30 m²

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

- Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

- Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rotdorn, Weißdorn.

Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Grasdächer werden flächengleich auf das Pflanzgebot angerechnet.

Freistehende Müllbehälter in Vorgärten müssen mit Laubgehölzen oder Efeu in die gärtnerische Gestaltung eingebunden werden.

Folgende Arten sind dafür besonders geeignet:

- Efeu, Ilex, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche.
-

7.0 Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (vorderer Stauraum).

8.0 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Hermann-Ehlers-Straße (B 54) immissionsmäßig vorbelastet. Daher ist im Gebiet für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

Entlang der B 54 wird eine beitragsfähige Lärmschutzwand/ - wall- Kombination errichtet. Das Plangebiet wird weiterhin in die Schallschutzgebiete A und B eingeteilt.

Im Schallgebiet A werden folgende Festsetzungen für Fenster und Zusatzeinrichtungen getroffen:

Fenster, die zur B 54/ Alstätter Straße orientiert sind und der Belichtung und Belüftung von Schlafräumen dienen, müssen den Schallschutz Klasse 3 enthalten.

Fenster, die zur B 54/ Alstätter Straße orientiert sind und der Belichtung und Belüftung von Wohnräumen dienen, müssen den Schallschutz Klasse 2 enthalten.

Im Schallschutzgebiet B werden folgende Festsetzungen für Fenster und Zusatzeinrichtungen getroffen:

Fenster, die zur B 54/ Alstätter Straße orientiert sind und der Belichtung und Belüftung von Wohn-/ Schlafräumen dienen, müssen den Schallschutz Klasse 1 enthalten.

Die Maßnahmen beziehen sich auf die VDI-Richtlinie 2719. Anhaltswerte für die Einhaltung der max. Rauminnenpegel in reinen und allgemeinen Wohngebieten:

a) Schlafräume, nachts 25-30 dB(A)
b) Wohnräume tagsüber 30-35 dB(A).

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

A | B	A = Art der baulichen Nutzung B = Zahl der Vollgeschosse C = Grundflächenzahl (GRZ) D = Geschossflächenzahl (GGFZ) E = Hinweis auf textliche Festsetzungen F = Bauweise
C | D	
E | F	

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

- o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

- Baugrenze
- Sichtdreieck

öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Zu - und Abfahrtsverbot
- Fußweg (nachrichtlich)
- öffentlicher Parkplatz

Immissionsschutzflächen

- Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Schallimmissionen

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

Gemeinbedarfsflächen (nachrichtlich)

- Gemeinbedarfsfläche Schule/Turnhalle
- Gemeinbedarfsfläche Post
- Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus

Ent/Versorgungsflächen

- Umformerstation (nachrichtlich)
- Container/Mülleimer

Gewässerflächen (nachrichtlich)

- Dinkel — Gewässer II. Ordnung Nr.1 des Wasser und Bodenverbandes Unteres Dinkelgebiet

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- D Gebäude steht unter Denkmalschutz

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Planbereichsgrenze

katastertechnische Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 7 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- offene Gebäudeteile
- Polygonpunkt
- Flur 27 Flurnummer
- 123 Flurstücksnummer

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 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 07.03.1995 (GV NW S. 218; ber. S. 982).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GVNW S. 224/ SGV NW 2023).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 05.07.1995 gemäß § 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 01. 09. 1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau den 09. 03. 2001

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 05. 07. 1995 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 28. 02. 2000 bis einschließlich 31. 03. 2000 durchgeführt.

Gronau den 09.03.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 21. 10. 1999 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 13.03.2001

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Unterschrift)
Bödicker Öffl. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 08. 05. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07. 09. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 18. 09. 2000 bis einschl. 20. 10. 2000 öffentlich ausgelegen.

Gronau den 09. 03. 2001

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 07. 03. 2001 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau den 09. 03. 2001

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 28. 03. 2001 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 28. 03. 2001 ~~1999~~ rechtsverbindlich geworden.

Gronau den 29. 03. .2001

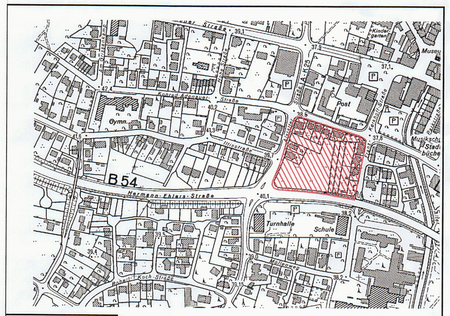
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 67 - 1

Nördlich der Wilhelmschule **1. Änderung**



Gronau West

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
21.10.99			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten
02.02.00	M. Pohl	J.Vortkamp	Übersichtsplan per EDV erzeugt
19.04.00	M. Pohl	J. Krafzik	Rechtsplan zur Auslegung
			Plotmix I:\DATA\30\SUB6\BPL.67-1.mix

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -
48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1