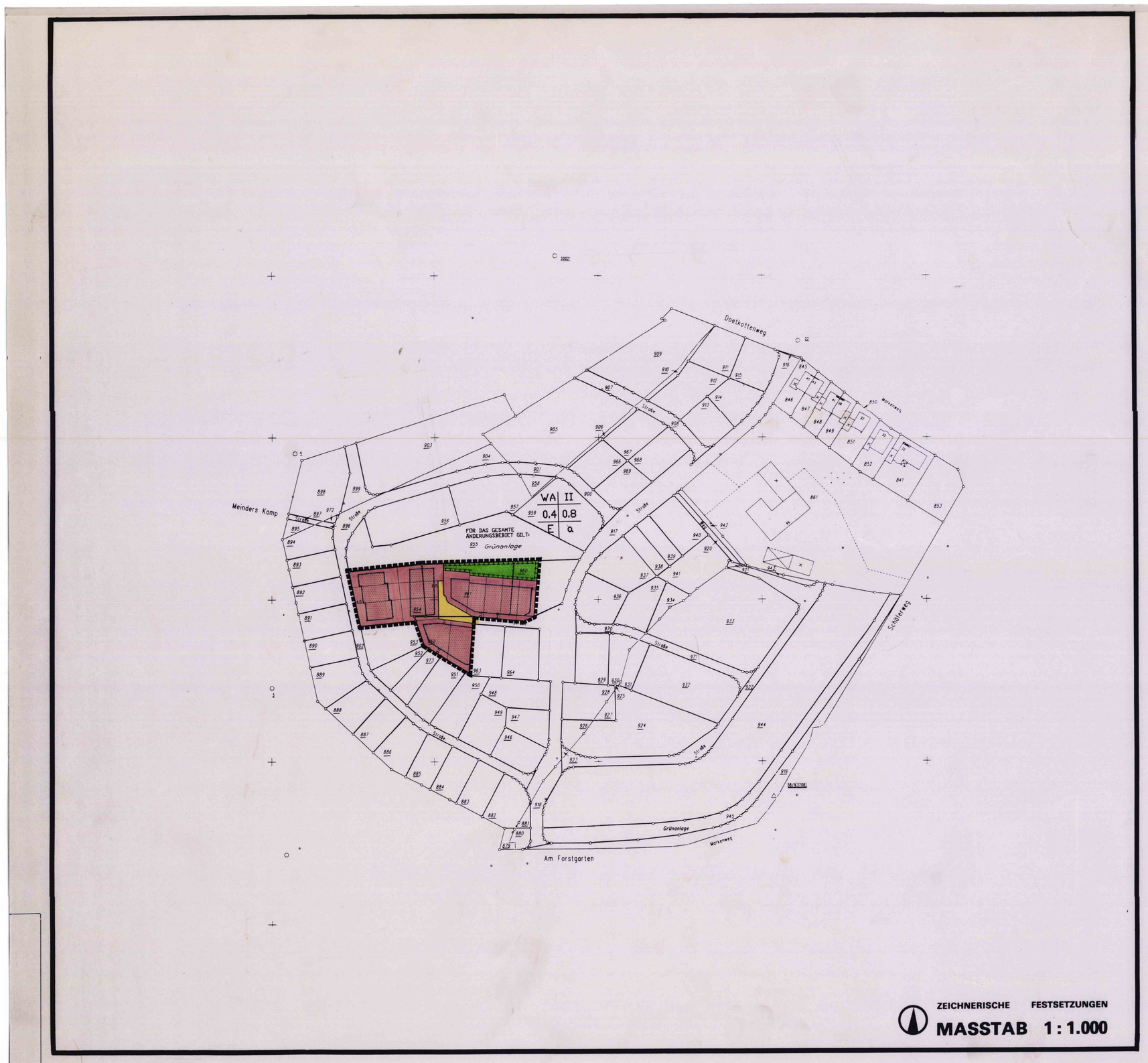


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 27.08.97 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 22.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 10.03.98

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 04.09.96 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 10.03.98

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 27.08.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.10.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der darzugehörigen Begründung vom 03.11.97 bis 05.12.97 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 10.03.98

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 04.03.98 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 10.03.98

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 03.06.98 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 03.06.98 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 07.04.98

Der Stadtdirektor:
In Vertretung:

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der heufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 20.03.1998 (GV NW S. 124).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224/SGV NW 2023).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 08.09.1995 in der Fassung vom 30.01.1996.

NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

A. Art der baulichen Nutzung
B. Zahl der Vollgeschosse - Z bzw. II - Höchstgrenze - Z max bzw. II
C. Grundflächenzahl - GRZ
D. Baumassenzahl - BMZ bzw.
D. Geschoßflächenzahl - GFZ
E. Hinweis auf textliche Festsetzungen mit örtlich beschränkten Geltungsbereich
F. Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — allgemeine Wohngebiete - WA § 4 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse zwingend - (Z) - § 17 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

Fußwege

V — Verkehrsgrün

P — Parkplatz

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Anlagen für den ruhenden Verkehr

VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Mülltonne, Container

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz

Parkanlage

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

WASSERFLACHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen (wasserführende Gräben)

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohngebäude mit Hausnr.

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

FI 23 — Punkt-Nr.

Parallelzeichen

rechter Winkel

Polygonpunkt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 besteht aus dieser zeichnerischen Änderung. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung, gelten unverändert fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) und (9) bzw. (6) BauNVO sind die nachfolgend genannten - nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten bzw. (baulichen) Anlagen im WA ausgeschlossen:

Gaststätten
nichtstörende Handwerksbetriebe
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Anlagen für Verwaltungen
Gartenbaubetriebe
Tankstellen

1.2 In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung § 1 (9) BauNVO nur solche Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig, die der Versorgung der im Plangebiet ansässigen Personen dienen und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

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 bezüglich der Höhenentwicklung von (neuen) baulichen Anlagen in der im Planzeichnung mit 8 gekennzeichneten Bereichen folgende Festsetzungen getroffen:

für Sattel-, Walm- und Zeltdächer (abweichende, nicht zulässende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

für 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 ab Straßenmitte.)

3.0 Artenlisten

Artenlisten sind im Plangebereich nicht zugelassen. Werden dennoch künftighin neue Bereiche entdeckt, so sind diese zu nutzen und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festsetzung ergriffen erforderlicher Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.0 Ökologische Belange

4.1 Den nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu errichtenden Eingriffen auf den mit E gekennzeichneten Bauflächen sind die auf den mit A gekennzeichneten Flächen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (gem. Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) zugeordnet.
Die Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung d. h. alle mit E gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf allen mit A gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

(Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.)

Auch die unter den Ziffern 4.2, 4.3 und 4.4 genannten Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG.

4.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2.1 Die Verlegung privater Freiflächen (inklusive Garagenzufahrten und Hauszuwegungen) mit Materialien wie Asphalt, Beton und Beton ist unzulässig.

4.2.2 Es dürfen max. 10 % der privaten Grundstücksflächen mit anderen als in Ziffer 4.2.1 genannten Materialien versiegelt werden, wobei für Wegeflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze die beschriebenen Regelungen gemäß Ziffer 4.2.3 und 4.2.4 gelten.

4.2.3 Private Wegeflächen und Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Breite von 70 cm mit lose (im Sandbett) verlegten Kunststeinen belegt werden sonst sind Rasenschnittene, Kies oder wassergebundene Decken zu verwenden.

4.2.4 Befahrbare Zufahrten und bei Wegeflächen und Aufenthalten überdachten nicht zulässig.

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

4.3 Erhaltungsgebot Pflanzgebot für Bäume Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.3.1 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.

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

4.3.3 Auf sämtlichen Baugrundstücken im Planbereich ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksfläche(n) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück (-e) mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Faktor 5 zugrunde zu legen (Mittelwert der Bäumpflanzenanhaltswerte des Berechnungsschemas nach Ackom/Kohl/Valentin (1989) siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Das in der Planzeichnung auf den mit C gekennzeichneten Flächen dargestellte Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken wird auf die 20 % mit angerechnet. (Zu den C-Flächen siehe Text Festsetzungen Nr. 4.4.)

Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten.
Die Anpflanzungen 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, Holunder, Purpurkirschen, Sanddorn

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

1 Obstbaum (Hochstamm) oder standortgerechter Laubbaum 20 m²

1 großkroniger Laubbaum 30 m²

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde

Folgende standortgerechte Laubbäume können angepflanzt werden:

Kastanie, Weißdorn, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche

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

4.3.4 Hauswände müssen mindestens zu einem Drittel im Vergleich zur Gesamtfläche begrünt werden. Je angefangene 10 Hdm Fassadenlänge ist hierzu mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen. Bevorzugt sind folgende Arten zu verwenden:

Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Spalierobst u. ä.

Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen, Carports und sonstige und sonstige Nebenanlagen.

Grasdächer werden flächenmäßig auf das Pflanzgebot angerechnet.

4.3.5 Freistehende Müllenhäuser in Vorgärten müssen mit Laubgehölzen oder Efeen in die gärtnerische Gestaltung eingebunden werden.

Folgende Arten sind dabu besonders geeignet: Efeu, Ilex, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche

4.4 Behandlung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.4.1 Soweit es die Höhenlage der befestigten Flächen erlaubt, ist das anfallende Oberflächenwasser über offene Rinnen in den Regenwassergraben oder in einen Regenwasserteich zu leiten.

4.4.2 Anzunehmen ist darüberhinaus die Versickerung des Regenwasser auf den Baugrundstücken selbst.

4.4.3 Die Versickerung/Ableitung des Regenwassers soll vorwiegend auf den im Plan mit C gekennzeichneten Flächen erfolgen.
Diese Flächen sind in ihrer natürlichen Höhenlage nicht zu verändern, damit sichergestellt ist, daß das Regenwasser abfließen kann.

5.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde über 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 Entdeckungsstätte mindestens der Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

6.0 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 (4) BauO NW)

6.1 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen für 617 dürfen Stellplätze.

Carports über Garagen nur errichtet werden, wenn das Baugrundstück direkt an eine Straße bzw. einem befahrbaren Wohnweg angrenzt.

6.2 Dachgestaltung

6.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleichen Dachform und Dachneigung zulässig.

6.2.2 Bei allen Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis max. zur Hälfte der Trauflenlänge zulässig.

6.3 Sockel- und Traufenausbildung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhen der Sockel- und Traufenausbildung einander anzupassen.

6.4 Außenwände

Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

Vorhangfassaden und Materialimitationen sind unzulässig.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen sind gegeben, wenn erhebliche öffentliche interessen für betriebene Veranstaltungen vorliegen

6.5.2 Insgesamt darf die Werbefläche an Gebäuden die maximale Größe von 1 m² nicht überschreiten.

6.5.3 Unzulässig sind grelle oder fluoreszierende Farben, bewegliche Lichtquellen, Wechselschaltungen und Lauflichtfen

6.5.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind lediglich in weiß oder in gelben Farbtönen zugelassen. Firmenzeichen dürfen sich farblich abheben.

6.5.5 Auslager- und Werbeanlagen in Fenstern und Schaufenstern sind auf die zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen anzurechnen

7.0 Sonstige Festsetzung

Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

Hinweise:

1.0 Energietechnische Aspekte

1.1 Wärmedämmung

Anzunehmen ist der Wärmeschutz nach dem heutigen energieeinsparstandard (NEH-Standard) mit den folgenden K-Werten:

Außenwände
k = 0,2 W/m² x K

Fensterflächen
k = 1,5 W/m² x K

Dachschräge, ausgebautes Dach oder Decke zu unbeheizten Räumen
k = 0,15 W/m² x K

Decken und Wände zu unbeheizten Räumen oder gegen Erdreich
k = 0,30 W/m² x K

1.2 Wärmeerzeugungsgrad

Die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers ergibt sich rechnerisch aus den Kriterien unter 1.1. Sie muß nach DIN 4701 berechnet werden und sollte 40 W/m² wohnfläche betragen.

1.3 Weitere bautechnische Merkmale

Empfohlen werden:

- Wärmebrückenfreie Konstruktion, insbesondere im Übergängen Keller-/Wand- Dachdämmung und Fenstern
- Lüftung
  Kontrollierte Be- und Entlüftung für Mindestluftwechsel nach DIN 1946 Teil 2. Ausgabe 1.93 mit geringem Stromverbrauch Re WRG-Anlagen (Strom-verbrauch 20 % des Wärmegewinns.
- Gebäudehülle
  Luftdicht insbesondere Dach.
  Bei 50 Pascal Unterdruck soll Luftwechsel n 200 % des Luftvolumens der beheizten Räume pro Stunde sein (wir innenluftabzug).

1.4 Heizanlagen

Emissionsarmträger (energieträger wie Öl, Kohle und Koks sollten zur Gebäudeheizung oder/ warmwasserbereitung nicht verwendet werden. Darüber hinaus sollte auch Strom gemieden werden. Bei Einsatz von Erdgas sollte ein Brennwertkessel gerät verwendet werden.
Alternativ dazu kann mit Holz geheizt werden (Kachelofen, Holz-Spezialkessel). Für die Warmwasserbereitung werden Solarkollektoren empfohlen.

Weiterhin wird empfohlen die Nachrüstungsmöglichkeit (- zumindest Freihaltung der Installationswege -) für eine Solaranlage vorzusehen.

Angeregt wird ferner die kombinierte Wärmeversorgung zweier oder mehrerer Wohneinheiten

Z.B. stellt eine Wohneinheit über eine Solaranlage den Warmwasserbedarf für sich selbst und eine zweite Wohneinheit während der Sommermonate sicher, während die zweite Wohneinheit die Wärmeversorgung im Winter über einen entsprechend dimensionierten Brennwertkessel übernimmt.

1.5 Anschluss der Wasch- und Spülmaschine

Für Wasch- und Spülmaschine sollten je ein Warmwasseranschluß vorgesehen werden, damit beim Aufheizvorgang des Brauchtwassers keine elektrische Energie benötigt wird.

Auf die Fördermöglichkeiten der Stadt Gronau (erneuerbare Energien und NEH Standard) wird insbesondere hingewiesen.

2.0 Kompostierung

Es wird empfohlen, eine Kompostanlage für die Kompostierung häuslichen und Gartenabfälle anzulegen.

3.0 Baustoffe

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden nach derzeitigen Erkenntnissen gesundheitlich bedenkliche Materialien zu meiden, z. B.:

Asbest, künstliche Mineralfasern (Glaswolle, Steinwolle), Polyurethan, FCKW haltige Materialien, Tropenholz, großflächige PVC-Beläge

4.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung des Baugebietes

Im Planbereich können bei entsprechenden Witterungen Geruchsimmissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind (landwirtschaftliche Tierhaltung, Ausbringen von Gülle).

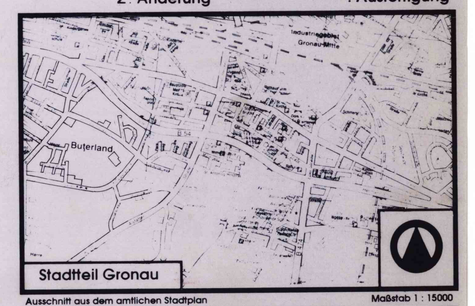
STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster Kreis Borken
Stadtteil Gronau

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

„ Forstgarten “

2 Änderung . Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
01.07.97	Kettoff			Aufnahme d. rechtsverbindlichen B-Planes durch Ausbau aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 03.01.1996	

Stadt Gronau - Stadtplanungsamt -
48596 Gronau, Konrad-Adenauer-Str. 1