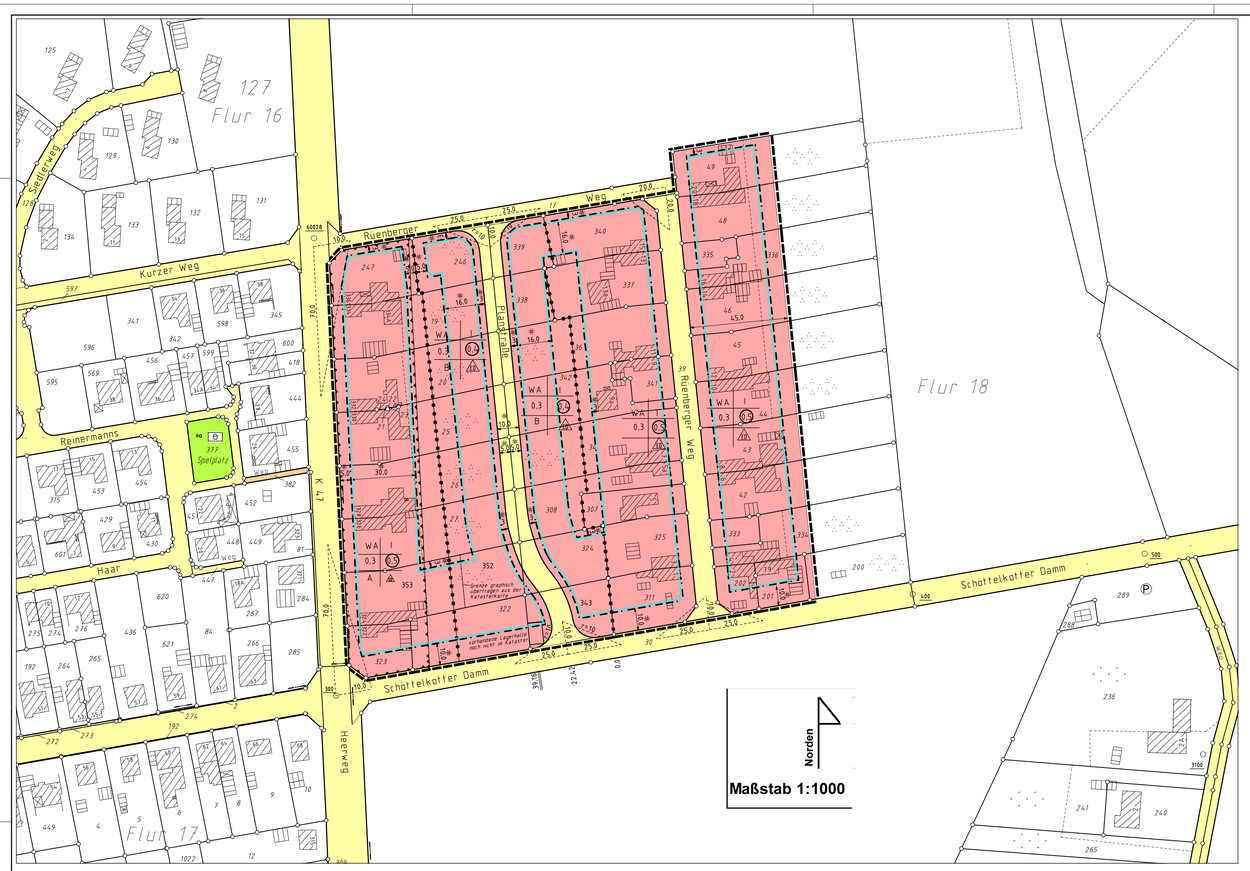



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114

## „Rüenberger Weg“ ( Stand § 3(2) BauGB

### 1.0 Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO Ziffern 2 – 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Bestehende genehmigte Nutzungen bleiben hiervon unberührt.

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

### 2.0 Maß der Nutzung

#### 2.1 Geschossfläche

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

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Für Sattel, -Walm- und Zeltdächer ( dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen ) wird eine maximale Traufhöhe von 4,00 m ,eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Drempelhöhe von 1,50 m festgesetzt.

Die Maße beziehen sich auf die endgültige Ausbauhöhe der Erschließungsanlage.

#### 2.3 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsanlage, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

#### 2.4 Grundfläche

Für den mit B gekennzeichneten Bereich gilt, dass sonst zulässige Überschreitungen nach § 19 (4) Bau NVO für Anlagen gem. Ziffern 1-3 dieser Bestimmung ausgeschlossen und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Wird der Versiegelungsgrad in Bezug auf die Grundflächenzahl 0,3 überschritten, sind wasserdurchlässige Materialien für Zuwegungen und Terrassen zu verwenden.

### 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 eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

### 4.0 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 und 16 DSchG ).

### 5.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

### 6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze ( Carports ) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### 7.0 Nebenanlagen

Nach § 9 ( 1 ) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 ( 5 ) Bau NVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen nicht zulässig.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ( hinterer Grundstücksbereich ) zulässig.

### 8.0 Ökologische Belange

#### 8.1

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

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

Für die Bauzeile nördlich des Schöttelkotter Dammes gilt, dass für offene Feuerstellen und Kamine Funkenfänger einzubauen sind, damit Funkenflug in Richtung Wald unterbunden wird.

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

**Erhaltungsgebot**

Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. 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.

**Pflanzgebot**

Auf den neu zu erschließenden Baugrundstücken ( Hinterlandflächen zwischen dem Heerweg, K. 47 und dem Rüenberger Weg östlich und westlich der Planstraße ) ist ein Pflanzgebot gem. § 9 ( 1 ) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 25 % der Grundstücksflächen, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Faktor 5 zugrunde zu legen ( Mittelwert der Stufenkompensationsfläche des Berechnungsschemas nach Adam / Nohl / Valentin – 1989- ), siehe 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, entsprend 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 den neu zu erschließenden Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### 9.0 Lärmschutz

In dem mit A gekennzeichneten Bereich sind im Falle baulicher Maßnahmen Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für WA- Gebiete ( 55 / 40 dbA ) eingehalten werden können.

### 10.0 gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bau O NRW

#### 10.1 Dachform und Dachneigung

Eine Dachneigung wird nicht vorgeschrieben. Sie ergibt sich aus der vorgegebenen Eingeschossigkeit unter Beachtung von § 2 (5) Bau O NRW (Nicht-Vollgeschoss im Dachraum)

Für Hauptgebäude werden Tonnen, -Pult- und Flachdächer ausgeschlossen.

Untergeordnete eingeschossige Anbauten sowie überdachte Stellplätze und Garagen können auch mit einem Flachdach versehen werden.

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

#### 10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Sattel- und Walmdächern haben Dachaufbauten und Dacheinschnitte folgende Abstände einzuhalten
2,00 m zum Ortgang
1,00 m zum First

Bei Zeltdächern haben Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Firstspitze einzuhalten.
Der Abstand zum Ortgang kann hier vernachlässigt werden.

Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten -und Einschnitte aufeinander abzustimmen.

#### 10.3 Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden oder Verblendmauerwerk. Untergeordnete Anteile von Holz und Metall sind ebenfalls zulässig.

Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind unzulässig. Die Außenfassaden von Garagen sind mit gleichen Materialien wie die Fassade des Hauptgebäudes zu gestalten.

### 11.0 Beschränkung von Wohneinheiten

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Wohnsiedlung zu verhindern, sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten ( 2 WE ) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB zulässig.

Bei Errichtung eines Doppelwohnhauses sind pro Doppelhauhälfte je 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

### 12.0 Beseitigung des Niederschlagswassers -§ 9 ( 4 ) BauGB und § 51 a ( 3 ) LWG-

Laut Gutachten WWK vom 20.11.2003 (liegt der Begründung als Anlage bei) ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet nicht möglich.
Es kommt daher nur eine Ableitung des Regenwassers in die vorhandenen Wasserläufe nördlich des Rüenberger Weges und südlich des Schöttelkotter Dammes in Frage.
Mittels beidseitigen Straßenseitengräben wird das Regenwasser in die Wasserläufe eingeleitet.
(Variante 2 des Gutachtens WWK vom 06.05. 2004)
Die Gräben sollen eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 0,50 m erhalten. Die Überfahrten über die Gräben zu jedem Privatgrundstück können bis zu einer Breite von 3.00 m vorrohrt werden.

***Hinweise:***

#### 1.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung

Im Planbereich können bei entsprechenden Wetterlagen Geruchsimmissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind.

#### 2.0 Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können.
Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe, Regierungsbezirk Arnsberg, zu verständigen. ( Tel. 02331 - 6927 – 3885 )

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.06.2003 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 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 08.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

( Unterschrift )

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.06.2003 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 30.06.2003 bis einschließlich 31.07.2003 durchgeführt.

Gronau, den 08.12.2004

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 Januar 2003 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

( Unterschrift )

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 14.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 02.08.2004 bis einschl. 03.09.2004 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 08.12.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.11.2004 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 08.12.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 07.12.2004 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 07.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 08.12.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

# Planzeichenerklärung

## Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| a | b |
| c | d |
| e | f |

a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
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

I — Zahl der Vollgeschosse § 16 ( 2 ) Nr. 3 BauNVO

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

(0,6) — Geschossflächenzahl ( GFZ ) § 16 ( 2 ) Nr. 2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Baugrenze § 23 ( 3 ) BauNVO

## Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

A — Einzel- und Doppelhäuser § 22 ( 2 ) BauNVO

## Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

## Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

## Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt - einwirkungen im Sinne des Bundes - immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutz

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz

Fuß/Radweg

## Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungs - bereiches des Bebauungsplanes

## Darstellungen in der Planunter - lage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

158 — Flurstücksnummer

Fl. 16 — Flurnummer

Verlängerung

rechter Winkel

Polygonpunkt

Parallelzeichen

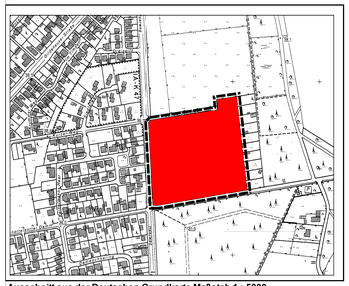
## ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 ( BGBL. I S. 2414 )
2. 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 Gesetz vom 22. April 1993 ( BGBl. I. S. 466 ).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 ) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. I S. 58 ).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen ( Landesbauordnung - BauO NRW ), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 ( GV. NRW. S. 256 , geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 ( GV. NRW. S. 439 ).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 ( GV NRW S. 666 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 ( GV NRW S. 96 ).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht ( Bekanntmachungsverordnung – Bekanntmv0 ) vom 26. August 1999 ( GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 ( GV NRW S. 254 ).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau ( Westf. ) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

# Stadt Gronau

## Regierungsbezirk Münster
## Kreis Borken

## Bebauungsplan Nr. 114
## "Rüenberger Weg"



**Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000**

**Gemarkung Gronau**

| Datum | gezeichnet | Planverfasser | Verfahrensstand |
|---|---|---|---|
| 01.02.2002 | | | Dateien vom Katasteramt Borken erhalten. |
| 10.06.2003 | M. Pohl | H.J. Bächler | Bebauungsplan zur TOB ( Bürgerbeteiligung |
| 04.07.2004 | M. Pohl | H.J. Bächler | Bebauungsplan zur Auslegung |
| | | | |
| | | | |
| | | | Plotmix G:\DAT\SUB81\SUB114.mix |

**Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung -**

**48596 Gronau, ( Westf. ) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1**