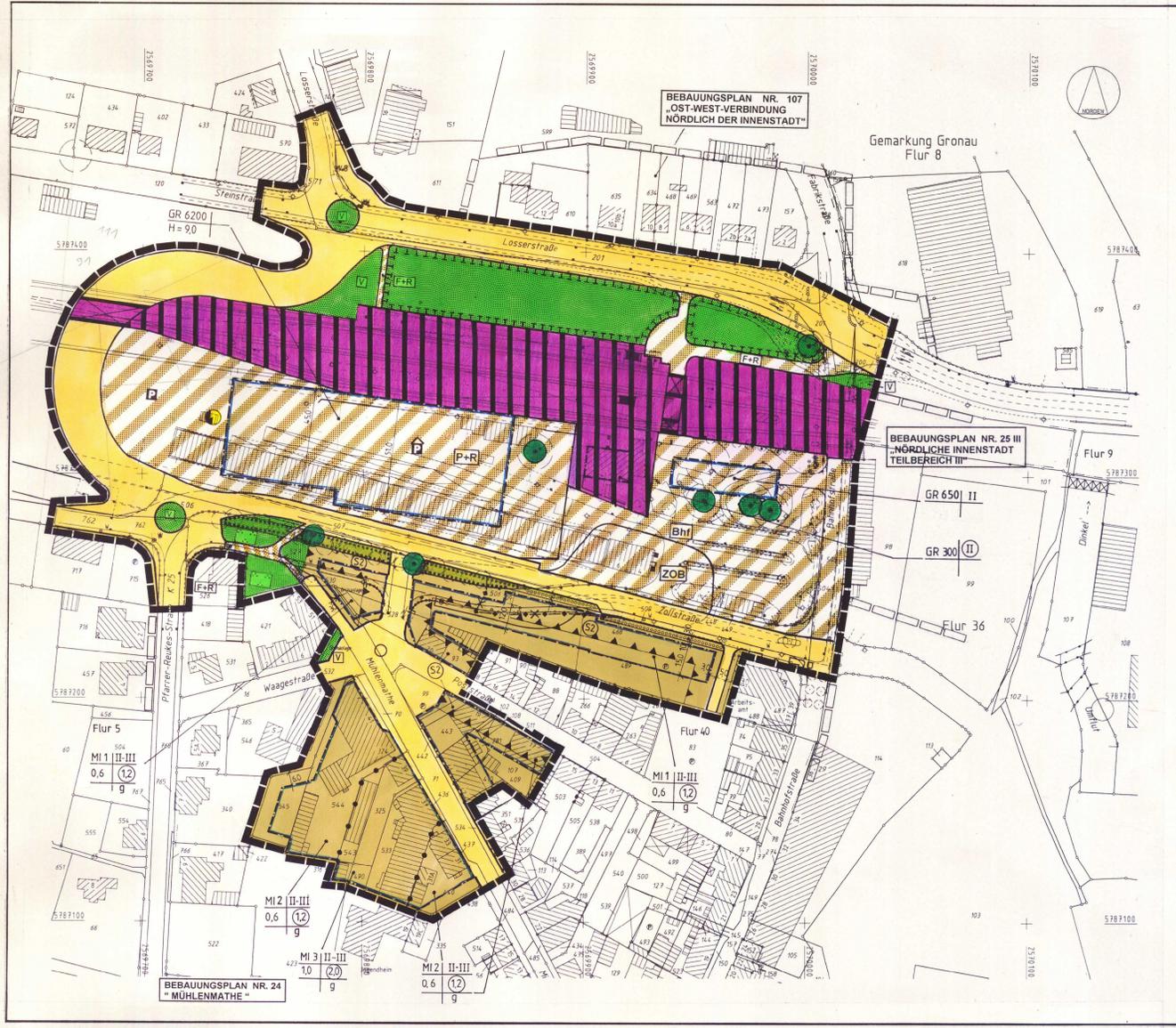


STADT GRONAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 121

"BAHNHOF GRONAU"



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
- MI** MISCHGEBIET (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- 0,6/500 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)/GRUNDFLÄCHE (GR) IN M² (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 12** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II/III/II ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS (VON - BIS)/ZWINGEN) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN
- STRAßENVERKEHRSLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- ZENTRALER ÖPNVBÜHNENHOF
- PARK AND RIDE PARKPLATZ
- PARKPLATZ
- PARKHAUS/ PARKPALETTE
- FUSS-RADWEG
- BAHNHOFSVORPLATZ
- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- PARKANLAGE
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSBEWEGUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- ERHALTUNGSGERBOT FÜR EINZELBÄUME (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 29 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- H 9,0 m GEBÄUDEHÖHE (HÖCHSTMASS) MITTE GEBÄUDEFRONT ÜBER STRASSENKRONE DER JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN STRASSENVERKEHRSLÄCHE
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT) (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (PASSIVER SCHALLSCHUTZ MIT SCHALLSCHUTZKLASSE) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

- In Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungsarten nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die zulässige Geschosshöhe ist gemäß § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Sichtreiecke sind in einer Höhe von mehr als 0,70 m über Fahrhakenoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.
- Die Grundrisse der Gebäude an der Zöllstraße sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB so zu gestalten, daß auf der nördlichen, der Zöllstraße zugewandten Seite keine Wohn- und Schlafräume angeordnet sind, dabei sind an den Gebäußaußenwänden schallschützende Maßnahmen vorzunehmen, so daß die Höchstwerte von 60/50 dB (A) (Tag/Nacht) nicht überschritten werden.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über Oberkante der nächstgelegenen begehbaren Verkehrsfläche liegen.
Die straßenseitige Traufenerkante darf bei 2-geschossiger Bauweise max. 6,50 m 3-geschossiger Bauweise max. 9,00 m betragen.
Ausnahmsweise dürfen technisch erforderliche Nebenanlagen (z. B. Maschinenräume für Fahrstühle, Antennenanlagen) in untergeordnetem Umfang diese Maximalhöhe überragen.
- Die Pflanz-/Erhaltungsgeländestreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB dürfen für Grundstückszufahrten in maximal 5,0 m Breite unterbrochen werden. Zu vorhandenen Bäumen innerhalb des Erhaltungsgeländestreifen sind min. 1,5 m Abstand mit befestigten Flächen einzuhalten. Im Bereich der Bäume sind versickerungsfähige Beläge vorzusehen. Diese befestigten Flächen dürfen max. bis 0,2 m unterhalb Geländeoberkante reichen.
In den MI I-Gebieten sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Kraftfahrzeug-Stellplatzanlagen in den festgesetzten MI-Gebieten sowie offene und ebenerdige Anlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit je einem großkronigen, heimischen Laubbäum pro angefangener vier Stellplätze zu begrünen. Die als öffentliche Parkplätze festgesetzten Anlagen sind mit wassergebundener Oberfläche zu errichten. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
- Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche die Außenwände mit Materialien, die den Anforderungen der in der Planzeichnung angegebenen Schallschutzwerte gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen, anzustreichen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen der Sukzession vorbehalten bleiben. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen, Auffüllungen) sind nicht zulässig. Erhaltungspflanzungen standortgerechter Arten sind nur in den Randbereichen zulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 (1-5) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- Außenmaterial**
In den MI-Gebieten sind als Fassadenmaterialien nur rote Ziegel zulässig. Für die Sockelzone, Gesimszone und für besondere Bauteile wie Brüstungen und Balkone sowie zur Betonung konstruktiver Teile oder zur Einzelgliederung der Fassade können schattungsrauer Sichtbeton, Waschbeton, Putz, Holz- oder Schieferverkleidung verwendet werden. Für Garagen, Sammelgaragen, Trafostationen und sonstige Nebenanlagen ist in den bezeichneten Gebieten ebenfalls nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig. Unzulässig sind alle Metallverkleidungen und Mauerwerkssimulationen sowie Putz mit Oberflächenstruktur.
- Dachgestaltung**
Flachdächer sind nur bei dreigeschossigen Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Vorbauten und bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die Dachflächen können durch Dachterrassen in einer Fläche von max. 1/5 der Gesamtdachfläche unterbrochen werden. Parkhäuser und Fahrradstationen sind von diesen Regelungen ausgenommen.
- Fenster**
In den zu begehrenden Verkehrsflächen gelegenen Gebäudeteilen darf die Summe der Breite von Öffnungen im Erdgeschoß 4/5 der Frontlänge der Gebäude nicht überschreiten. Hierbei ist das verbleibende Fünftel zur Gliederung der Erdgeschoßfassade zu nutzen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind auf die beiden unteren Geschosse zu beschränken. Sie sind nur der Außenseite der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig. Bewegliche Werbeanlagen sowie Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- BAHNANLAGEN (§ 9 (6) BauGB)
- ÜBERFÜHRUNG
- RÄUMLICHE ABGRENZUNG BENACHBARTER BEBAUUNGSPLÄNE
- SICHTDREIECKE
- ZU VERLEGENDE UNTERIRDISCHE VERSORGSLEITUNG

- Altlasten**
Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen 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 Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- Grundwasserentnahmen**
Bei beabsichtigten Grundwasserentnahmen oder -nutzungen sind zuvor die Stadt Gronau und die Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen.
- Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und 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).

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, Ber. 1998 I. S. 137)
- 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. 495))
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S.256/SGV.NRW.232), geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S.439/SGV.NRW.2129)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224/SGV. NW.2023)
- Hauptatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 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 22.03.2000 ortsbekannt gemacht.

Gronau, den 03.09.2001

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.09.2000 bis 27.10.2000 durchgeführt.

Gronau, den 03.09.2001

Der Bürgermeister

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 zueinanderliegenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 03.09.2001

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 26.09.2001 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan liegt mit der Bekanntmachung vom 06.09.2001 rechtsverbindlich gemeldet.

Gronau, den 03.09.2001

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.09.2001 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gronau, den 03.09.2001

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Hahn GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück.

Osnabrück, den 27.11.2000

STADT GRONAU

REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER KREIS BORKEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 121

"BAHNHOF GRONAU"

M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN

pbh INGENIEUR UND ARCHITECTEN
BESATZUNG PLANUNG QUALIFIKATION
OSNABRÜCK MÜNSTER STR. 205
TELEFON 0541/2511 FAX 0541/251118

PROJ. NR. B 231 322