

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	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
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr.1 Bau NVO
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr.2 Bau NVO

Oberbaubare 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
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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
PG private Grünfläche

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

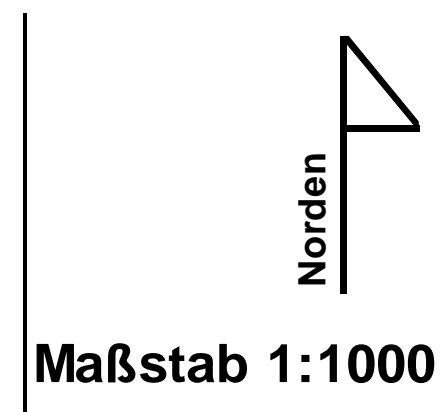
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Haus-Nr.
- Wirtschaftsgebäude
- offene Gebäudeteile
- Flurstücks-Nr.
- Flur-Nr.
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Polygonpunkt
- Parallelzeichen



ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- 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)
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahms (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GVNW S. 516/ SGV NW 2023).
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Gemäß § 1 (5) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschosflächen

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Für den II-geschossigen Bereich gilt:

Sattel-, Waln- und Zeldächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) dürfen eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

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

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

3. Ökologie

3.1 Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Auch die unter den Ziffern 3.2 und 3.3 genannten Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB.

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

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

- Es dürfen max. 10 % der privaten Grundstücksflächen 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 Kleinplaster belegt werden; sonst sind Rasenlochteile, 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.

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

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

- 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 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, Hundrose, 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 m²
 1 großkroniger Laubb Baum 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, Rotton, Weißdorn.

- Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² ist mindestens ein großkroniger Laubb Baum zu pflanzen.

- Grasdächer werden flächengleich auf das Pflanzgebot angerechnet.

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

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

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 eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

5.0 Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche 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 Von Sichtbehinderung freizuhalten Flächen

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

7.0 Beschränkung von Wohneinheiten

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des geplanten Gebietes zu verhindern, sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB zulässig.

8.0 Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (vordere Stauraum).

9.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

HINWEISE

1.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung

Im Planbereich können bei entsprechenden Wetterlagen Geruchsmissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind (landwirtschaftliche Tierhaltung).

2.0 Kompensation

Die Bereitstellung der externen Ausgleichsflächen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Gronau geregelt.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Plangebietes und ist mit **PG** = private Grünfläche festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.12.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 12.09.2002

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.12.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschließlich 02.03.2001 durchgeführt.

Gronau, den 12.09.2002

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 12.09.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 21.01.2002 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 bekannt gemacht.

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

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 Satzung 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 05.01.2004 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

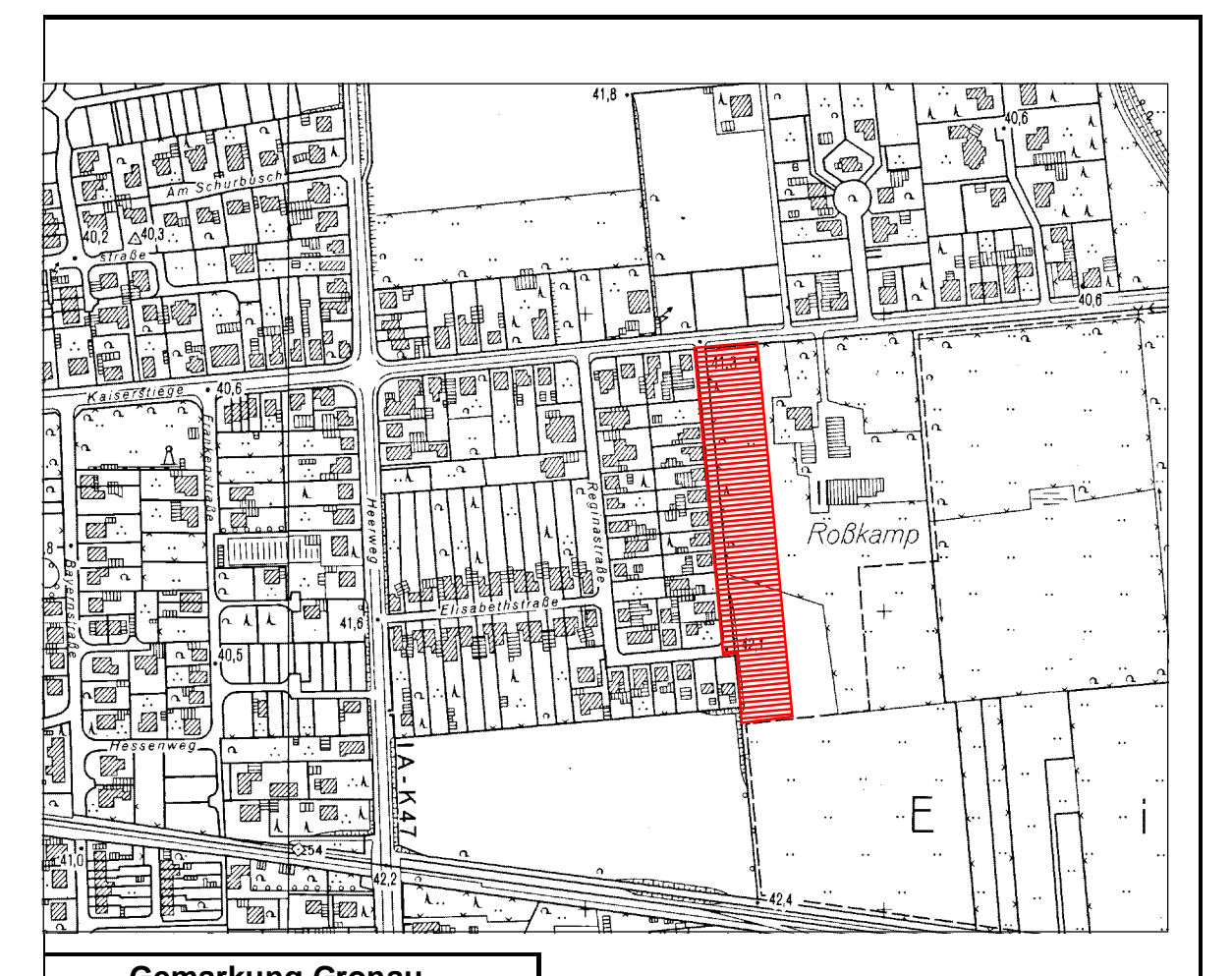
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 05.01.2004 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 06.01.2004

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Stadt Gronau
 Regierungsbezirk Münster
 Kreis Borken
 Bebauungsplan Nr. 132
 "Reginastraße"



Gemarkung Gronau
 Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
19.04.2000			Daten vom Katasteramt Borken erhalten.
04.07.2000	M. Pohl		Bebauungsplan per EDV erzeugt.
26.02.2002	M. Pohl	H.J.Bächler	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix I:\DATS\SUB132\SUB3\Reginastr.mxd
Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			