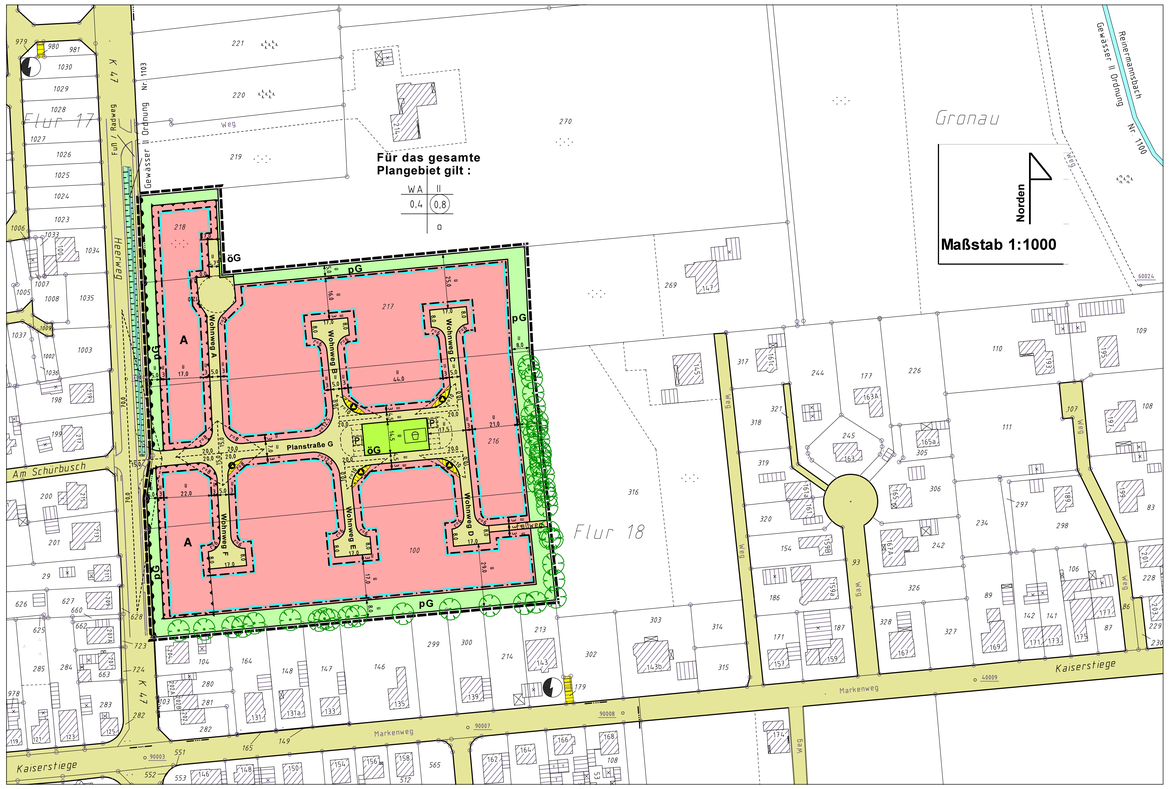


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 133, "Heerweg / Kaiserstiege"

1.0 Art der Nutzung - Einzelhandel

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschoßfläche

Gemäß § 20 (3) BauNVO 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 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bzg. der Höhenentwickelung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Für Sattel-, Walm- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 6,00 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt.

Flachdächer dürfen max. eine Höhe von 7,00 m erreichen.

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

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

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 u. 16 DSchG).

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 m^2
- 1 großkroniger Laubbaum 30 m^2

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 m^2 ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Dies gilt nicht für den Bereich der Grundstücke entlang der vorhandenen Baumreihen.

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.

Für die Grundstücke mit privater Grünfläche (pG) gilt, dass diese Flächen auf den 2p % Anteil anzurechnen sind.

5.0 Ökologische Belange

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

5.2 Es dürfen maximal 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 Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Breite von 0,70 m mit lose (im Sandbett) verlegten Kleinpflaster belegt werden, sonst sind Rasenfugensteine, Kies oder wassergebundene Decken zu verwenden.

Betonunterbauten sind bei Wegeflächen und Aufflächen / Stellplätzen nicht zulässig.

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

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

Erhaltungsgebote

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, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

6.0 Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Lärmschutz

In dem mit A gekennzeichneten Bereichen sind Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für WA – Gebiete (55/40 dBA) eingehalten werden können.

8.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 (4) BauO NW)

- Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
- Anbauten haben sich hinsichtlich der Traufen-, Firsthöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

9.0 Beschränkung von Wohn – einheiten

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

10.0 Beseitigung des Niederschlagswasser (9 (4) BauGB und § 51a (3) LWG)

10.1 Straßenverkehrsflächen:

Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Wohngebiets sind mit Versickerungs - pflaster (hauwerksporig) zu befestigen.

10.2 Grundstücke, privat:

Das gesamte anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen müssen entweder wasserdurchlässig befestigt werden (Versickerungspflaster, Rasengittersteine usw.) oder an die private Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Regenwassernutzungsanlagen können der Versickerungsanlage vorgeschaltet werden (wirken sich jedoch nicht auf die erforderliche Größe der Versickerungsanlage aus).
Die Anlagen müssen gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 bemessen und ausgeführt werden.

11.0 Von Sichtbehinderung freizu – haltende Flächen

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

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 Kompensation

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

3.0 Kampfmitteläumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmitteläumdienst zu verständigen.
(Tel. 0251 – 133357 – 10 oder Grünes Umweltschutztelefon 0251 – 4113300)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 22.05. 2002 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 06.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 14.11.02

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 22.05.2002 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12.06.2002 bis einschließlich 15.07.2002 durchgeführt.

Gronau, den 14.11.02

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 Februar 2002 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 14.10.02 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.11.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 18.11.02 bis einschl. 20.12.02 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 14.11.02

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 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

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

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§9 Abs 1 Nr. 25 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen
Zu - und Abfahrtsverbot
öffentlicher Parkplatz
Fußwegefläche

Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öG — öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche
öG — öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz
pG — private Grünfläche Ausgleichsfläche

Flächen für die Ver -und Entsorgung

§ 9 Abs. 14 BauBG

Flächen für die Abfallentsorgung Stellplatz für Müllgefäße

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

Trafo
Gewässer II Ordnung mit Nummer im Plan

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

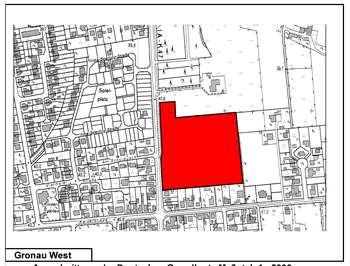
ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der 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)
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 01.02000 (GV.NW. S.256), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000.NW.S.439)
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 30.04.2002 (GV. NW.S.160)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GVNW S. 516/SGV NW 2023)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999.

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 133
"Heerweg / Kaiserstiege"



Gronau West

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
02.02.2002			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten
11.10.2002	M. Pohl	Bächler	Rechtsplan zur Auslegung
			Plotmix I:\DAT\80\BPL133/SUB10.mix

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -
48595 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1