

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 134, "Südlich der Iltsstraße"

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

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Für Sattel-, Warm- und Zeltfelder (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Für Turmen und Pulvertürme wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt.

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschuldbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkante der Hakenberg- Straße liegen.

3.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet 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.

4.0 Bodendenkmale

Bei Bodeningriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenerfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefährdet werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DdSchG).

5.0 Ökologische Belange

Für die Wohnbaufächern erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4. Darüber hinaus dürfen 20 % der nicht überbaubaren Fläche mit Nebenanlagen bebaut werden.

Als Lärmschutzmaßnahme wird entlang der B 54 eine begrünte, 3,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Entlang der Erschließungsstraße und dem Fußweg werden insgesamt 21 kleinkronige Laubbäume (z.B. Rotföhre) gepflanzt.

Einfriedungen von Gärten sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen oder als Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten (Ausgleichsmaßnahme - Gestaltung der Gartentische).

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

6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich vorhandener Stauraum, zu Fußwegen mit den Seitenflächen mindestens 1,00 m.

7.0 Lärmschutz

Für die Bebauung zwischen an der Hermann-Enters-Straße (B 54) und der Planstraße Hakenberg - Straße ist oberhalb des Erdgeschosses für ausreichenden Schallschutz zu sorgen, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für WA - Gebiete (55/40 dB(A)) sichergestellt sind.

Für die der Verkehrsachse B 54 zugewandten Seiten des Wohnhauses sind Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungsöffnungen zu veranlassen.

8.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 (4) BauNVO)

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

Hinweis:

Eine Beerrückführung des Plangebietes über den Grundwasserstand kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher ist eine Grundwasserentwässerung nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, Abteilung Bodenschutz und Altlastensicht möglich, dies gilt auch bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig sein.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 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 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 04.09.2002

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 05.06.01 bis einschließlich 06.07.01 durchgeführt.

Gronau, den 04.09.2002

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

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 neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 04.09.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (West) hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 06.05.2002 bis einschl. 07.06.2002 öffentlich ausliegen.

Gronau, den 04.09.2002

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (West) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 04.09.2002 Prüfung der fristgemäß vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 05.09.2002

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 06.12.2002 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 06.12.2002 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 09.12.2002

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b	Art der baulichen Nutzung
c	d	Zahl der Vollgeschosse
e	f	Gründungsfläche
		Geschosflächenzahl (GFZ)
		Hinweis auf textliche Festsetzungen
		Bauweise

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise
o § 22 I 2 1 BauNVO

Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
Lärmschutz

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Maßstab 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Sichtdreiecke

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen
Fußwege

Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche mit 3,00 m hoher Lärmschutzwand
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz nachrichtlich
Parkanlage nachrichtlich

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
- Parallellinien
- Polygonpunkt
- Trigonometrischer Punkt (TP)

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 Geschosflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 Bau NVO

Überbaubare Grundstücksflächen

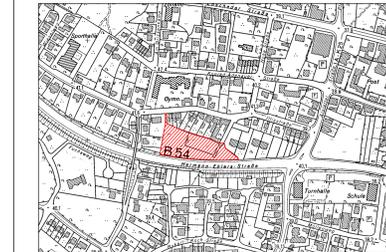
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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 Baupläne und die Darstellung des Planshalts (Planscheinverordnung 1990 - PlanV 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 01.03.2000 (GV NW. S. 256), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV 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. 101).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVVO) vom 26.08.1999 (GV NW. S. 516/SGV NW. 2023).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (West) vom 01.12.1999.

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 134 " Südlich der Iltsstraße "



Gronau West
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrenstand
April 99			Datieren vom Katasteramt Borken erhalten
17.04.2001	M. Pohl	M. Pohl	Bebauungsplanentwurf zur Bürgerbeteiligung
			Prüfung
			STAT: BPH134SU: BPH134SU: BPH134SU: (GEOGRAPH)

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
48596 Gronau, (West) Konrad-Adenauer - Straße Nr. 1