

## Teil II

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 144 „Spinnerei Deutschland“

#### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 Im Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die ausnahmsweise zulässig sind die Betriebsarten der Abstandszone VII der Abstandsliste (Anhang zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 – VB – 8804.25.1 (V-Nr. 1/98)), wenn die Emissionen der Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung muss anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

Der Abstandserlass und die Abstandsliste sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gemäß § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

###### a) Traufhöhe

- In den mit A gekennzeichneten Bereichen muss die Traufhöhe mindestens 5,5 m betragen und darf maximal 7,5 m nicht überschreiten. Sofern ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden soll, gilt abweichend eine maximale Traufhöhe von 8,50 m.
- In den mit B gekennzeichneten Bereichen muss die Traufhöhe mindestens 8,25 m betragen und darf maximal 10,25 m nicht überschreiten. Sofern ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden soll, gilt abweichend eine maximale Traufhöhe von 11,25 m.
- In den mit C gekennzeichneten Bereichen wird eine maximale Traufhöhe von 3,5 m festgesetzt.

###### b) Firsthöhe

- In den mit A gekennzeichneten Bereichen darf eine maximale Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden.
- In den mit B gekennzeichneten Bereichen darf eine maximale Firsthöhe von 12,75 m nicht überschritten werden.
- In den mit C gekennzeichneten Bereichen darf eine maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden.

###### c) Drempelhöhe

- In den mit A und B gekennzeichneten Bereichen sind Drempel nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.
- In den mit C gekennzeichneten Bereichen sind Drempel nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die endgültige Ausbauhöhe (Straßenkante) der angrenzenden Erschließungsstraße.

#### 2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### 4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sanierte Altstandort „Spinnerei Deutschland“.

In den mit E gekennzeichneten Bereichen ist aus Gründen der Vorsorge eine Entnahme von Grundwasser für die Nutzung als Brauch- oder Trinkwasser nur in Abstimmung mit der Stadt Gronau bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

In den mit E gekennzeichneten Bereichen ist der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden bis zu einer Tiefe von 0,35 m entweder auf dem Baugrundstück selbst oder in Abstimmung mit der Stadt Gronau bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde anderweitig zu verwerten. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

#### 5. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das eingetragene Bodendenkmal Schieferkuhle. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und/oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

#### 6.0 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind – soweit die Planzeichnung nichts anders vorsieht – erst in einer Entfernung von mindestens 3 m von den Straßenverkehrsflächen zulässig.
- b) Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwegen) einen Abstand von 3 m einzuhalten.

#### 7.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten in den Bereichen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen/-linien nicht zulässig.

#### 8. Flächen oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

8.1 Die Versiegelung von Wegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen auf den privaten Freiflächen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Zu verwenden sind wassergebundene Decken, Rasengitter- bzw. Rasenverbundsteine oder Pflaster. Eine Versiegelung der Fugen ist nicht zulässig.

#### 9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind Pflanzflächen anzulegen. Zur Durchführung dieser Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft zu verwenden: Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn. Nadelgehölze sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen nicht zulässig.

9.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 10. Sichtdreiecke

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

#### 11. Lärmschutz

In den mit D gekennzeichneten Bereichen im Einwirkungsbereich der Losserstraße, Königstraße und Kurfürstenstraße sind Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55/40 dBA) eingehalten werden können.

#### 12. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 der BauONRW

##### 12.1 Dachformen und Dachneigung

a) In den mit A und B gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° oder Zeltdächer mit einer Neigung von maximal 35° zulässig.

b) In den mit C gekennzeichneten Bereichen sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 40 und 45° betragen, auch Walmdächer zulässig! Hinweis: Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

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

##### 12.2 Dachaufbauten und Dachschnitte

Dachaufbauten und Dachschnitte müssen – in der Dachfläche gemessen – folgende Abstände einhalten:

- 2,0 m zum Ortsgang
- 0,5 m zur Traufe und
- 1,0 m zum First

##### 12.3 Dacheindeckungen

Als Material für Dachflächen sind graue bis graubraune oder rote rotbraune Dacheindeckungen als Tonziegel, Betonsteine oder Zink zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben hiervon unberührt. Flachdächer, die keine begehbaren Dachterrassen darstellen, sind zu begrünen.

##### 12.4 Fassaden

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

Vorhangsfassaden oder Materialimitationen sind unzulässig.

Aneinander gebaute Baukörper (Doppel-, Reihenhäuser) sind einheitlich zu gestalten.

b) Die Außenfassaden von Garagen sind mit den gleichen Materialien wie die Fassaden der Hauptgebäude zu gestalten.

##### 12.5 Garagen

Aneinander gebaute Garagen müssen in ihrer Höhe und der Dachform einheitlich gestaltet sein.

##### 12.6 Stellplätze für Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht eingesehen werden können. Dies kann durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, auch wenn der erforderliche Sichtschutz nicht sofort gewährleistet ist.

##### 12.7 Vorgärten

Die Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze, als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Hauszugängen dürfen Vorgartenflächen nicht versiegelt werden.

##### 12.8 Einfriedungen

- a) Einfriedungen von Vorgärten sind nur in Form von Hain- oder Rotbuchenhecken zulässig und dürfen an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- b) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwegen) sind nur in Form von Bepflanzungen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Holz-, Metallgitterzäune- oder Maschendrahtzäune können hier in Kombination mit Bepflanzungen zugelassen werden, wenn sie in die Bepflanzung integriert werden und mindestens 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- c) Als Begrenzungen zwischen Privatgärten (an Nachbargrenzen) und zu öffentlichen Grünflächen sind nur zu begrünende Holz-, Metallgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

##### 12.9 Werbeanlagen

- a) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung und in einer Größe von maximal 1,5 qm pro Betrieb zulässig.
- b) Im gesamten Plangebiet sind Leuchtreklamen oder fluoreszierende Werbeanlagen nicht zulässig.

## 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 – BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung 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 ( Planzeichnungsverordnung 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. 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. 160 ).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht ( Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO ) vom 26.06.1999 ( GV NW S. 516/SGV NW 2023 ).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau ( Westf. ) vom 01.12.1999.

## Hinweise:

### 1. Geruchsemissionen der Kläranlage

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Betriebsgelände der Kläranlage Gronau. Im Einwirkungsbereich der Kläranlage kann es daher in bei besonderen Wetterlagen (Winde aus Nordwest) zu Geruchsbelästigungen kommen.

### 2. Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Tel. 0251 133357 10 oder Grünes Umweltschutztelefon 0251 411 3300).

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 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 25.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 30.06.2003

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

( Unterschrift )

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 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 30.06.2003

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 Febr. 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 Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 09.02.2004 bis einschl. 12.03.2004 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 17.05.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.05.2004 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 17.05.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

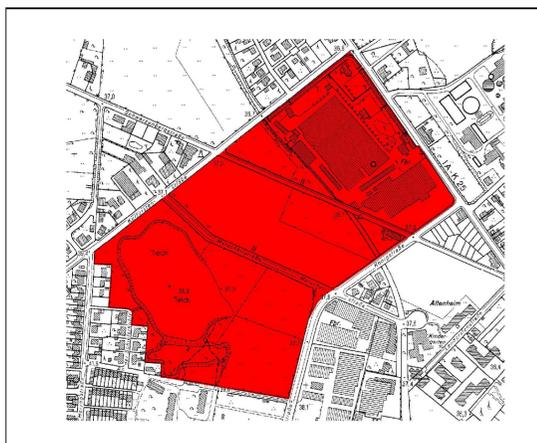
Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 19.05.2004 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 19.05.2004 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 21.05.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 6000

Gemarkung Gronau			
Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
16.01.2003			Daten vom Katasteramt Borken erhalten.
28.05.2003	M. Pohl	Entwurf Atelier	Bebauungsplan per EDV erzeugt.
08.12.2003	M. Pohl	Prof. Fritschi	Entwurf zur Auslegung
			Plotmix 1\DATA\182\SUB144.mxd
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Baubauordnung -			
48596 Gronau, ( Westf. ) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			