

Hinweise:

1.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung

Im Planbereich können bei entsprechenden Wetterlagen Geruchsemissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind.

2.0 Kampfmittelbesetzungsdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbesetzungsdienst Westfalen - Lippe, Regierungsbezirk Arnsberg, zu verständigen. (Tel.02331 6927 3885)

3.0 Definition Traufhöhe

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachstuhl verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufneige befindet (§ 18 Bau NVO).

4.0 Eisenbahnlinie Enschede-Gronau

Das Gelände entlang der Eisenbahnlinie ist zur Bahnhofsmit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verindernden Zaun einzufrieden.

5.0 Fußweg B:

Der ausgewiesene Fuß- und Radweg B (parallel zur Eisenbahnlinie verlaufend) kann außerdem mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen wie bisher befahren werden. Daher soll die derzeitige Beschaffenheit des Weges ab Wohnweg D nicht verändert werden, sondern in der heutigen Situation erhalten

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung vom 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2005 und 22.03.2006 ist öffentlich bekannt gemacht.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 69)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauONRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 298), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 498).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 332).
7. Hauptstatut der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 145 „Kurfürstenstraße/ Glanemannsweg“

1.0 Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO Ziffern 1 – 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Grundfläche (§ 19 Bau NVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO 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 Bau NVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5

Für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist als maßgebende Fläche das gesamte Baugrundstück einschließlich der privaten Grünfläche = p. G. (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB) heranzuziehen.

2.2 Geschossfläche (§ 20 Bau NVO)

Gemäß § 20 (3) Bau NVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht - Vollgeschossen einschließlich der zueinander gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Bau NVO in Verbindung mit § 16 Bau NVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Für Sattel-, Walm- und Zeltedächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Drempehhöhe von 1,50 m festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe auf maximal 8,00 m und die Drempehhöhe auf maximal 1,50 m festgesetzt.

Zur Definition Traufhöhe siehe unter Hinweise Punkt 3.0

Flächträger dürfen mit der Oberkante Dachkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen, bei Errichtung eines zusätzlich erlaubten Staffgeschosses (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes Obergeschoss) beträgt die maximale Höhe der Oberkante Dachkonstruktion 7,00 m. Die Grundfläche dieses Geschosses darf 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Bei Errichtung eines Staffgeschosses mit geneigten Dachflächen bleibt unter Beachtung der vorgegebenen Firsthöhe die Traufhöhe des Staffgeschosses außer Betracht.

Die Maße beziehen sich auf die endgültige Ausbauhöhe der Erschließungsanlage, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

2.4 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsanlage.

3.0 Altlasten

Aufgrund einer Altlastenerkundung - eine Kurzfassung liegt dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage bei - wurde festgestellt, dass der Boden unterhalb der Tieredcke Kurfürstenstraße mit Baschutht, Schlacke, Asche, Glas, Hausmüll usw. durchsetzt ist. Der Massenanteil der bodentremenden Bestandteile wird auf rd. 10 - 30% geschätzt. Für die untersuchten Parameter werden die Annahmegrenzwerte der Kreisdeponie unterschritten, so dass die Entsorgung auf den Siedlungsabfalldeponien Borken- Hoxfeld oder Ahaus -Alstätte grundsätzlich möglich ist. Es wird empfohlen, die Aushubarbeiten unter fachärztlicher Begleitung durchzuführen.

Dadurch kann der Sanierungsprozess und die tatsächliche entsorgungspflichtige Aushubarbeiten durch Separation minimiert werden.

Sollten darüber hinaus, bspw. im Zuge von Baumaßnahmen, 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.

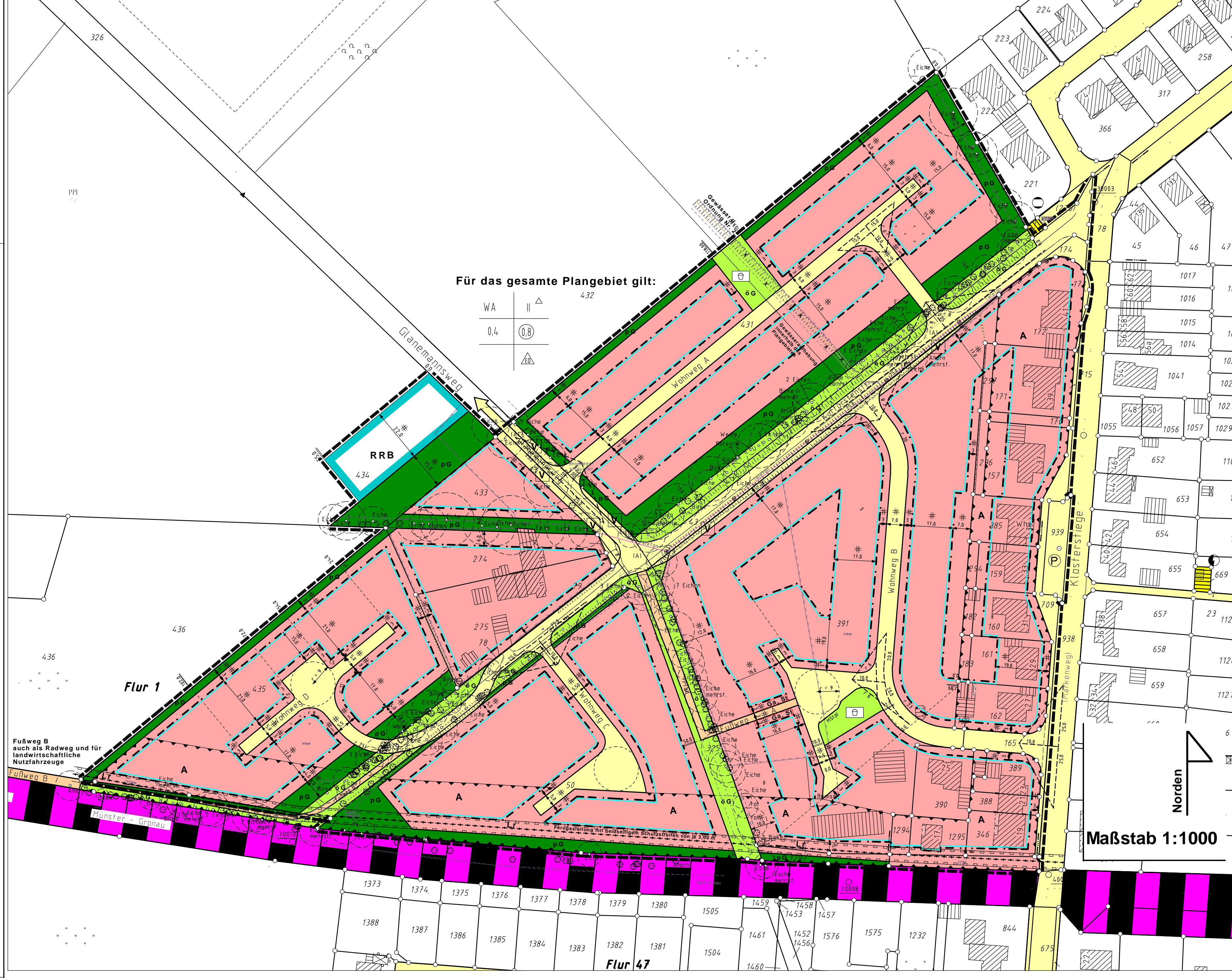
4.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelmaße 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 Bodenkundmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgänge mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG).

11.3 Private Wohn- und Grünflächen

Solfern Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese dauerhaft dreiseitig abzuschirmen oder mit Sträuchern und Hecken einzugrenzen, so dass die Abfallbehälter vor der Sicht des Straßennutzeres nicht eingesehen werden können.



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablonen
a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschossflächenzahl (GFZ)
Hinweise auf textliche Festsetzungen
f = Bauweise

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sichtdreiecke

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinien, Straßenverkehrsflächen und Bereich der Müllabstellplätze, Fußwegfläche, Verkehrsgrün

Art der baulichen Nutzung

WA: allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche: Kinderspielflächen, private Grünfläche Ausgleichsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträger RWE Gas -Ferngasltg. mit einem beidseitig verlaufenden 3,00 m Schutzstreifen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Uniformerstation/Trafo, Gasreglerstation, Bahnanlagen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze, Flurgrenze, Wohngebäude mit Hausnummer, Wirtschaftsgebäude, offene Gebäudeteile, Flurstücknummer, Flurnummer, Verlängerung, rechter Winkel, Polygonpunkt, Parallelzeichen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptgasleitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions - schutzgesetzes

Lärmschutz

Mass der baulichen Nutzung

Das 2. Vollgeschos ist nur im Dachgeschos zulässig. Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO. Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Flächen für die Abfall- und Abwasserbe- seitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Regenrückhaltebecken

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher, Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Flächen für bestimmte räumliche Bereiche

Flächen für Stellplätze (be / unbedacht) und Garagen

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken
Bebauungsplan Nr. 145
„Kurfürstenstraße/ Glanemannsweg“

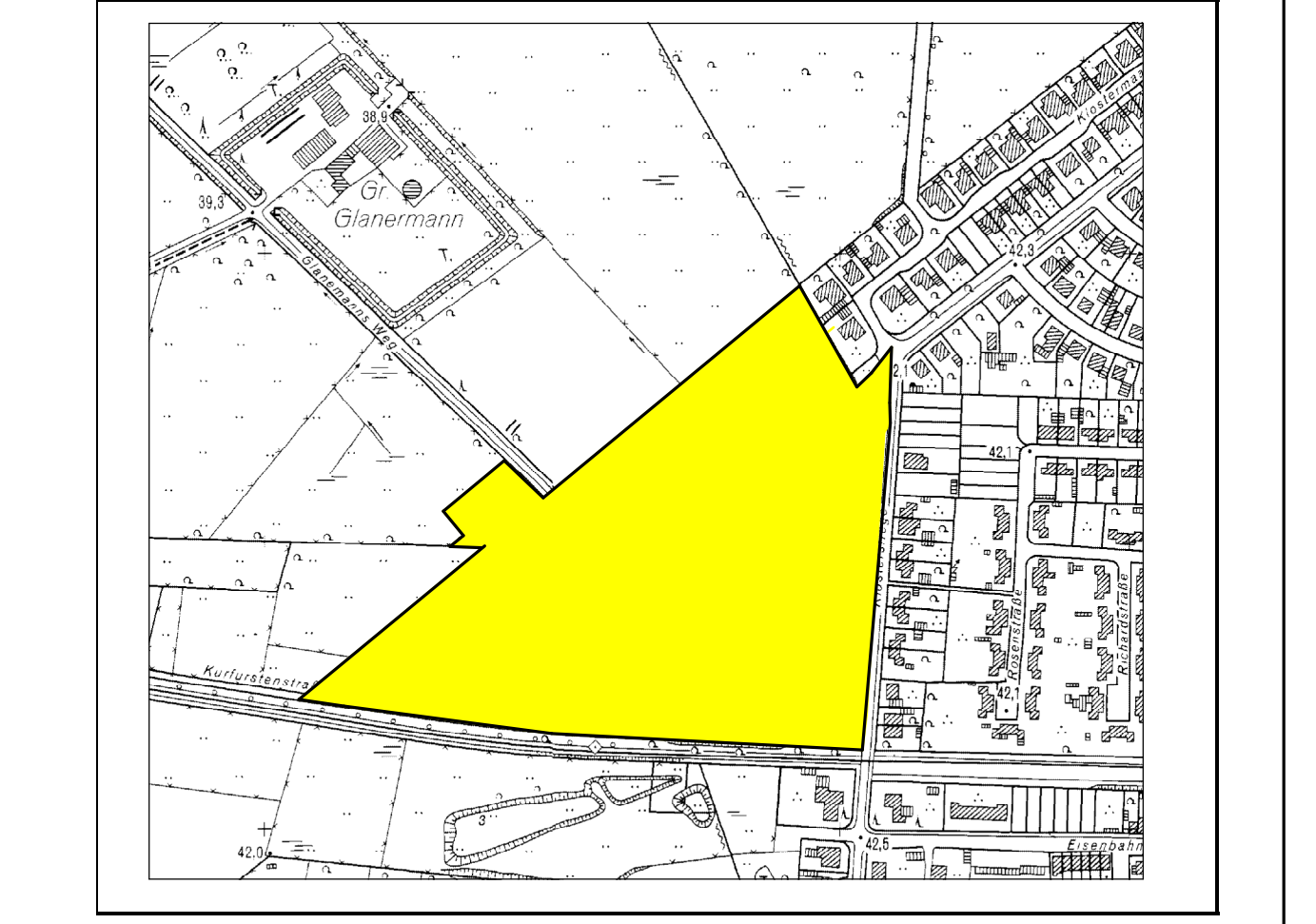


Table with 4 columns: Datum, Gezeichnet, Planverfasser, Verfahrensstand. Shows planning history from 01.08.2003 to 21.02.2007, including various officials and the final decision status.