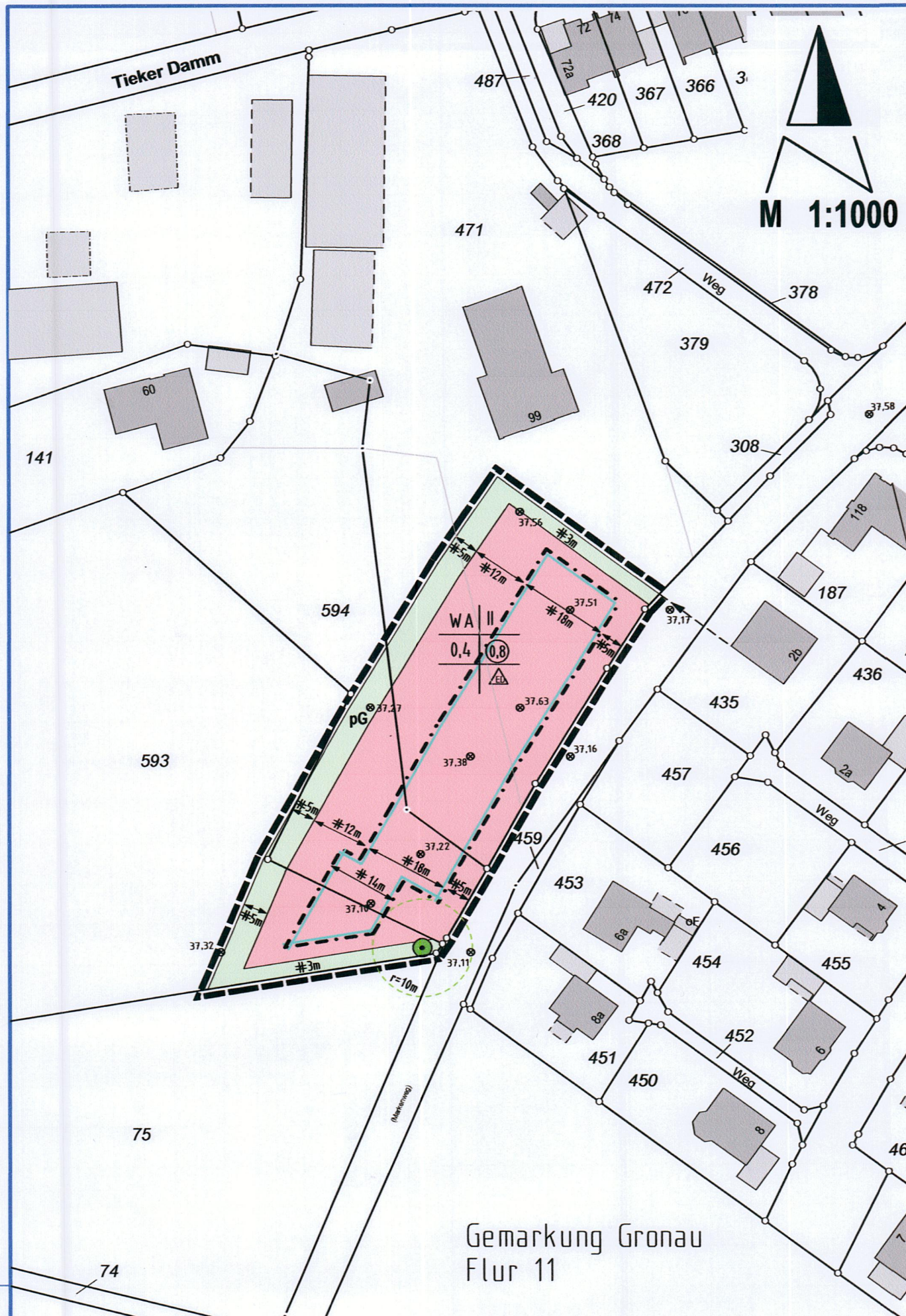




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
0,4	§ 17 Abs. 4 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ)
	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	allgemeines Wohngebiet
	WA § 4 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Einzel- und Doppelhäuser
§ 22 (2) BauNVO

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

pG	private Grünfläche
----	--------------------

BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Krontraufbereich

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Flurgrenze	Flurgrenze
Wohngebäude mit Hausnummer	Wohngebäude mit Hausnummer
gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
Verlängerung	Verlängerung
158	Flurstücksnummer
#	Parallelzeichen
rechter Winkel	rechter Winkel
Bemaßungslinie	Bemaßungslinie
37,38	Geländehöhe über Normalhöhen-null (NHN) in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 148 „SCHWARTENKAMP/TIEKER DAMM“, STADTTEIL GRONAU

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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 innerhalb 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 nur das „planungsrechtliche Baugrundstück“ innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets heranzuziehen.

2.2. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Auf- und Abgängen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von **4,50 m** festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.

Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von **8,50 m** darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sowie Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal **7,50 m** zulässig.

Es ist eine maximale Drempelhöhe von **1,50 m** zulässig.

Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dach- bzw. Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von **3,50 m** erreichen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die endgültige Ausbauhöhe der Straße Am Schwartenkamp in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

Der Drempel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und Dachschräge. Die festgesetzte Drempelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparrenverkleidung).

2.4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die endgültige Ausbauhöhe der Straße Am Schwartenkamp in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

3.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Im Krontraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes sind auch nicht-überdachte Stellplätze und Einfahrten unzulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.

5.0 Ökologische Belange

5.1. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten.

Auf sämtlichen neu gebildeten Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. 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, Hundstrolche, 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 anzurechnen:

- 1 Obstbaum (Hochstamm) oder kleinkroniger Laubbaum je 20 m²
- 1 großkroniger Laubbaum je 30 m²

Auf sämtlichen neu gebildeten Baugrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

- Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

- Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rottorn, Weißdorn.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind vorzugsweise im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen umzusetzen.

5.2. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Private Freiflächen

Die Versiegelung privater Freiflächen (Stellplätze und Zufahrten) ist mit wasserundurchlässigen Materialien, z. B. wasserundurchlässigen Betonsteinen, Fugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen etc. zu belegen. Betonunterbauten sind bei Wegeflächen und Auffahrten/Stellplätzen nicht zulässig.

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

6.2. Niederschlagsversickerung

Das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser ist in flachen und begrünten Mulden am Ort des Anfalls, d. h. auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Die erforderliche Versickerungsfläche beträgt 15 % der angeschlossenen Fläche.

Die Sohle der Versickerungsmulde muss oberhalb von 37 m NHN liegen.

Die Versickerungsuntersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

7.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1. Das Vollgeschoss über dem Erdgeschoss darf nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traufhöhe der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenhöhe betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad ist unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.

Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.

7.2. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Dachgauben und Einschnitten bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

7.3. Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

7.4. Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

HINWEISE

1.0 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 Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

2.0 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 – Fachbereich Natur und Umwelt – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), zu verständigen.

4.0 Geruchsimmissionen

Im Planbereich können bei entsprechender Wetterlage Geruchsimmissionen auftreten, die durch die Nähe zum Außenbereich bedingt sind.

5.0 Baumschutzmaßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes sind folgenden, maßgeblichen Richtlinien zu entnehmen:

- ZTV-Baumpflege: (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege)
- RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

6.0 Versickerungsanlagen

Die Versickerungsanlagen müssen mindestens die technischen Anforderungen gemäß dem Arbeitsblatt DWA A 138 erfüllen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

7.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 644).

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 271).

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5. August 2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV. NRW S. 481.

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.10.2013 bis einschließlich 17.11.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.10.2013 bis einschließlich 17.11.2013 durchgeführt.

Gronau, den 31.08.2015

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 11.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 31.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 10.11.2014 bis einschließlich 10.12.2014 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 10.11.2014 bis einschließlich 10.12.2014 stattgefunden.

Gronau, den 31.08.2015

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 148 „Schwartenkamp / Tieker Damm“

Stadtteil Gronau



Übersichtsplan

BPL\Bpl.148\SU814\Satzungsbeschluss.mxd

Planstatus: § 10 BauGB

Satzungsbeschluss

Kra / Wie