

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 149 „Dreisnitz“

1.0 Art der Nutzung

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

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

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

2.1 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 0,6.

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 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 anzurechnen sind.

2.3 Höhe Baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Traufhöhe - in den mit A und B gekennzeichneten Bereichen muss die Traufhöhe mindestens 5,00m betragen und darf maximal 5,50m nicht überschreiten.
- in den mit C gekennzeichneten Bereichen darf die Traufhöhe maximal 5,50m nicht überschreiten.
- in den mit D gekennzeichneten Bereichen wird die Traufhöhe auf Oberkante Schallschutzwand (Höhe 3,00m bzw. teilweise 3,30m, siehe Plan) als zwingendes Maß festgesetzt.

Flachdächer dürfen mit Oberkante Dachkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50m nicht überschreiten.

- b) Firsthöhe - in den mit A gekennzeichneten Bereichen darf die Firsthöhe maximal 8,00m nicht überschreiten.
- in den mit B gekennzeichneten Bereichen darf die Firsthöhe maximal 9,00m nicht überschreiten.
- in den mit C gekennzeichneten Bereichen darf die Firsthöhe maximal 9,00m nicht überschreiten.

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

3. Höhenlage Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsanlage zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

4. 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 eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

5. Bodenkennkmale Bei Bodeneingriffen können Bodenkennkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk Einzelrunde aber auch Veränderungen und/oder Verlängerungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodenkennmerkmalen ist der Stadt Gronau und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodenkennmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

6. Überdachte Stellplätze und Garagen a) Überdachte Stellplätze (Carpports) auf den privaten Grundstücksflächen sind - soweit die Planzeichnung nichts anderes vorsieht - erst in einer Entfernung von mindestens 5m von den Straßenverkehrsflächen zulässig. b) Garagen auf den privaten Grundstücksflächen sind - soweit die Planzeichnung nichts anderes vorsieht - erst in einer Entfernung von mindestens 3m von den Straßenverkehrsflächen zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem Baugebiet in den Bereichen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den vorderen Baulinien/innen nicht zulässig. Soweit die Planzeichnung nichts anderes vorsieht, Ansonsten sind Nebenanlagen unter Beachtung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften im hinteren Grundstücksbereich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Umweltbelange

8.1 Flächen oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Die Versegelung von Wegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen auf den privaten Freiflächen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Zu verwenden sind wasserbindernde Decken, Rasengitter- bzw. Rasenverbundsteine oder Pflaster. Eine Versegelung der Fugen ist nicht zulässig.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Es müssen mindestens 10% der Grundstücksflächen, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu wählen. Es werden folgende Arten empfohlen: - Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Nadelgehölze sind innerhalb der Pflanzflächen nicht zulässig.

Neben flächigen Anpflanzungen entsprechend der Anleihe ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister Pflanzgröße 200-250cm, entsprechend der Nachfolgenden Artenliste) oder Hochstämmigen Obstbäumen in folgender Weise anrechenbar: - 1 Obstbaum (Hochstamm) oder klein Kroniger Laubbaum 20m² - 1 großkroniger Laubbaum 30m²

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl: - Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde. Folgende Heinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden: - Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rostorn, Weißdorn.

9. Lärmschutz Das Plangebiet ist durch die Lage an den Hauptverkehrsstraßen Heerweg (K 47) und Gildehauser Straße (L 572) durch Lärmemissionen des Fahrzeugverkehrs belastet. Um ein störungsfreies Wohnen im Plangebiet zu gewährleisten, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 die folgenden Festsetzungen getroffen:

9.1 Lärmschutzwände Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 db(A)/nachts 45 db(A)) sind zwischen dem Heerweg und der Gildehauser Straße zugewandten Gebäuden Lärmschutzwände mit einer Höhe von h = 3,00 m bzw. h = 3,30 m (nördliche Spitze des Plangebietes) anzuordnen. Die Lage der Lärmschutzwände ist dem zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Höhen beziehen sich auf das Niveau des Geländebettes. Die Lärmschutzwände müssen einen Luftschalldämmwert von D_{u,eq} ≥ 25 db nach DIN 179-2 aufweisen.

9.2 Passiver Schallschutz (Schallschutzwand) In dem im Bebauungsplan mit F gekennzeichneten Bereich müssen die Außenbauteile der verschiedenen Fassaden der Wohngebäude (Fenster, Wandteile) ein Schalldämm-Maß R_{w,eq} von 40 db nach der DIN 4109 aufweisen.

9.3 Mechanische Belüftung In dem im Bebauungsplan mit F gekennzeichneten Bereich ist für Schlafräume in den Obergeschossen der Wohngebäude eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die restierende Schalldämmung der Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) einem Schalldämm-Maß R_{w,eq} von 40 db nach der DIN 4109 entspricht.

9.4 Nebengebäude In den im Bebauungsplan mit D gekennzeichneten Bereichen dürfen keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Zulässig sind Kellerräume, Bäder und Abstellräume sowie Kochbereiche, soweit sie nicht zum Aufenthalt geeignet sind.

Die unter 10.1 - 10.4 genannten Lärmschutzmaßnahmen sind als gutachterliche Empfehlungen Bestandteil des Schalltechnischen Berichts des Ing.-Büros Kötter Consulting Engineers über die Verkehrslärmemissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149 Dreispitz vom 02.08.2006. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung/des Umweltberichts.

10. Gestalterische Festsetzungen

10.1 Dachformen und Dachneigung - In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30 bis 35° betragen.

- In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen bei Satteldächern 30 bis 35° betragen, bei Pultdächern 15 bis 30° betragen.

- In den mit C gekennzeichneten Bereichen sind Satteldächer, Pultdächer, Zeltächer oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf bei Pultdächern zwischen 30 bis 45° betragen, bei Zeltächern 15-30°, bei Zelt- und Walmdächern 30-35°.

- In den mit D gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Baukörper im Bereich der Schallschutzwand sind einheitlich zu gestalten.

Hinweis: Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachstuhl mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Untergeordnete eingeschossige Anbauten, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen können mit einem Flachdach versehen werden.

10.2 Dachaufbauten und Dachschneitte Dachaufbauten und Dachschneitte müssen - in der Dachfläche gemessen - folgende Abstände einhalten: - 1,00 m zum Organg

- 1,00 m zum First

Bei Walmd- und Zeltächern kann der Abstand zum Organg vermindert werden. Walmdachgauben, Trapezgauben und Fledermausgauben (Ochsenauge) sind ausgeschlossen.

Die Baukörper im Bereich der Schallschutzwand sind einheitlich zu gestalten.

10.3 Fassaden a) Im Bereich A, B und C sind Fassaden aus Verbundmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und rotbraun zulässig. Untergeordnete Anteile von Verbundmauerwerk in den Farben schwarz, grau bis graubraun, Putz, Holz, Metall sind ebenfalls zulässig. Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben hiervon unberührt. Die Baukörper im Bereich der Schallschutzwand sind einheitlich zu gestalten, in ihrer Materialität, Farbe und Detailausbildung.

b) Im Bereich D sind Fassaden aus Verbundmauerwerk in den Farben schwarz, grau bis graubraun und Putzfassaden in Grautönen zulässig. Öffnungen zur Gildehauser Straße und dem Heerweg sind unzulässig. Die Baukörper im Bereich der Schallschutzwand sind einheitlich zu gestalten, in ihrer Materialität, Farbe und Detailausbildung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.0000 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 00.00.0000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 00.00.0000 bis einschli. 00.00.0000 öffentlich ausgestellt.

Gronau, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 16.08.2006 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 durchgeführt.

Gronau, den
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 Juni 2006 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
Der Bürgermeister
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Unterschrift)

Bei Errichtung eines Doppelwohnhauses sind pro Doppelhaushälfte je 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.
(Unterschrift)

Hinweise:
1. Geruchsemissionen durch Landwirtschaft Im Planbereich können bei entsprechender Weiterlage Geruchsemissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind (landwirtschaftliche Tierhaltung, Aufbringen von Gülle).

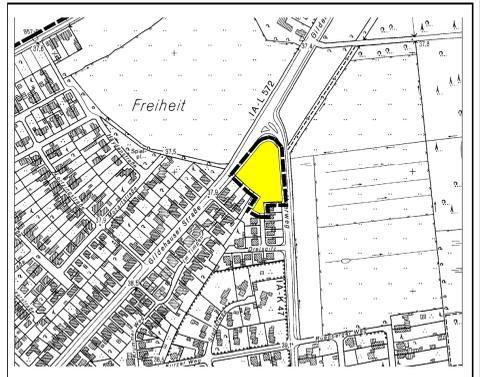
2. Kampfmittelräumdienst Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe zu verständigen (Tel. 02331 6927 3685).

3. Definition Traufhöhe Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befinden (§18 BauNVO).

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 149 "Dreisnitz"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrenstand
01.06.2006	M. Verst	M. Verst	Datieren vom Katastramt Borken erhalten.
10.09.2006	M. Verst	Jo Kratzik	Vorwurfsurteil
05.12.2006	M. Pohl	Jo Kratzik	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung/TÜB
02.05.2007	M. Pohl	Jo Kratzik	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix G:\DATA\192\SUB149\SUB1.mxd
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 46596 Gronau, (Westf.) Konrad-Adenauer - Straße Nr. 1			

Planzeichenerklärung
Nutzungsschablone

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 Das 2. Vollgesch. ist nur im Dachgesch. zulässig
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
f = Bauweise

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Sichtdreiecke

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen
Zu- und Abfahrtsverbot
Richtung des Verkehrs
Hier: Einbahnstraße
Straßenbreite 4,50 m
Richtung des Verkehrs
Hier: Begegnungsverkehr
Straßenbreite 5,50 m

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Druckrohrleitung der Stadtwerke Gronau GmbH
Lärmschutzmauer mit Höhenangabe
Lärmschutzbereich

Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in der privaten Grünfläche

Flächen für Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St Stellplätze
Ga Garagen
Ca Carports

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
Lärmschutzmauer mit Höhenangabe
Lärmschutzbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
offene Gebäudeteile
Flurstücksnummer
Flurnummer
Verlängerung
rechter Winkel
Polygonpunkt
Parallelzeichen

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Maßstab 1:500
Norden