

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999, in der Fassung vom 01.06.2001

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 151 „Ferienhof Laurenz“, Stadtteil Gronau**

**1.0 Art der Nutzung**

**1.1. Zweckbestimmung**  
Das Sondergebiet „Ferienhof Laurenz“ dient zu Zwecken der Erholung, insbesondere dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen in dorfnäher Umgebung, der Unterbringung eines Bauernhofcafés, eines Bauernladens mit dem Schwerpunkt Direktvermarktung sowie von ergänzenden Anlagen zur Freizeitgestaltung.

**1.2 Zulässige Nutzungen**

- Zulässig sind:
- Ferienwohnungen, Gästezimmer in den mit A und B gekennzeichneten Bereichen, sowie im Obergeschoss des mit C gekennzeichneten Bereiches.
  - Ein Bauernladen zur überwiegenden Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit einer Verkaufsfäche von maximal 120 qm in dem mit B gekennzeichneten Bereich.
  - Ein Bauernhofcafé mit einer Nutzfläche von maximal 300 qm (incl. Küche und Toilettenanlage/ohne Außenflächen) sowie ein Frühstücksraum für Feriengäste mit einer Nutzfläche von maximal 150 qm in dem mit C gekennzeichneten Bereich.
  - Sonstige Wohngebäude im Zuge der Übergabe des Betriebs an die nächste Generation in dem mit D gekennzeichneten Bereich.
  - Sonstige Aufenthalts- und Schlafräume für Feriengäste in dem mit E gekennzeichneten Bereich
  - Eine Reithalle in dem mit F gekennzeichneten Bereich
- Ansonsten sind im Sondergebiet zulässig:
- Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die auf dem Ferienhof tätig sind.
  - Außengastronomie für das Bauernhofcafé
  - Anlagen für die Verwaltung des Ferienhofs
  - Spielflächen für Kinder
  - Gebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Gerätschaften und Stallgebäude für Tiere
  - Ein Reitplatz
  - Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung hervorgerufenen Bedarf.

**1.3 Private Grünflächen**

Die Nutzung der privaten Grünflächen für die unter 1.2. genannten Nutzungen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für das Halten von Tieren des Ferienhofs.

**2.0 Maß der Nutzung**

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen des Sondergebietes sowie der festgesetzten Stellplatzflächen.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen
- des internen Wegenetzes,
  - der Spiel- und Sportflächen, soweit sie bauliche Anlagen darstellen (z.B. Reitplatz, Go-Kart-Bahn etc.) und
  - der Außengastronomie des Bauernhofcafés mitzurechnen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

**3.0 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind ihre Grundflächen mitzurechnen.

**4.0 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 – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**5.0 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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**6.0 Ökologische Belange**

**6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

**Gestaltung von Stellplatzflächen**

- (a) Die Versiegelung von Freiflächen für PKW-Stellplätze mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.
- (b) Stellplatzflächen sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Sickerpflaster).

**Fledermausschutz**

Der Ferienhof Laurenz hat sich als attraktiver Fledermausstandort (Solitärquartier einer Zwergfledermaus, Wochenstuben-Gesellschaft der Breitflügelfledermaus) erwiesen. Mit dem Ziel eines aktiven Fledermausschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (a) Die Strukturvielfalt der vorhandenen älteren Gebäude ist unverändert zu erhalten. Bei Renovierungsmaßnahmen ist darauf zu achten, die Einfügöffnung und die dahinter liegenden Zwischenräume zu erhalten (Sicherung der Wochenstuben-Gesellschaft der Zwergfledermaus). Bei Einsatz von Holzschutzmitteln sind ungiftige Substanzen zu verwenden - aufgrund des hohen Quartierpotenzials auch an anderen Gebäuden ist diese Vorsichtsmaßnahme generell auf dem gesamten Ferienhof einzuhalten.
- (b) Bei neu zu errichtenden Gebäude(teile) ist eine strukturelle Anreicherung mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse anzustreben (Einbau künstlicher Hohlräume, spezielle Fledermauskästen, Holzverschalungen an den Außenwänden).
- (c) Zur Steigerung der Attraktivität des Hofgeländes für Fledermäuse sind Fledermauskästen in dem Baumbestand westlich des Bauernhofcafés anzubringen.
- (d) Zum Schutz der Fledermäuse ist die Einhaltung der Lichtimmissions-Richtlinie (MUNLV, MWMEV, MSWKS NRW 2000) verbindlich. Bei der Beleuchtung des Ferienhofs Laurenz ist darauf zu achten, dass die Lichtimmissionen vornehmlich auf den Betriebsflächen des Hofes verbleiben und somit nur unsensible Bereich bestrahlen. Insbesondere der geschlossene Waldbereich muss weitgehend lichtverschattet bleiben.

- (e) Um dauerhaft den vorhandenen Fledermausstandort zu sichern sind am Ferienhof Laurenz insbesondere heimische bodenständige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (vgl. Anhang zum Umweltbericht) (Pflanzqualität: 3xv, Stammumfang von 10-15 cm).

- (f) Um das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erhöhen, sind nach Möglichkeit arten- und blütenreiche Krautsäume anzulegen.

**6.2 Ausgleichsmaßnahmen**

**Pflanzmaßnahmen**

- Als Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind die im Beiplan **Baumaßnahmen und Kompensation** zum Umweltbericht dargestellten und im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen
- M 10: Pflanzung einer Hecke um die Reithalle, inkl. Paddocks auf einer Fläche von 425 qm
  - M 11: Auffüllen der Baumreihe am Krähenweg mit 10 Bäumen
  - M 12: Baumreihe entlang des Timker Wegs mit 8 Bäumen
  - M 13: Baumreihe am geplanten Naturspielplatz und am Fußballplatz mit 13 Bäumen
  - M 14: Baumreihe am Weg zum Löschteich mit 7 Bäumen
  - M 15: Baumreihe an der Ackergränze mit 22 Bäumen.

**Landschaftsökologischer Ausgleich**

Als Kompensation für das ermittelte ökologische Defizit (siehe Umweltbericht) ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 4.850,00 € (1 € pro Werteneinheit/Öko-Punkt) an die Stiftung Kulturlandschaft des Kreises Borken zu leisten.

**6.3 Baumschutz**

Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind Bäume durch standortheimische Arten zu ersetzen.

**7.0. Sichtdreiecke**

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

**Hinweise:**

**Kampfmittelräumdienst**

Die Durchführung aller bodeneingreifenden (Bau-)Maßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Zuständig ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey (Tel.: 02331 6927/3885).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2005 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 00.00.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 00.00.2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2005 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 00.00.2005 bis einschließlich 00.00.2005 durchgeführt.

Gronau, den 00.00.2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 00.00.2005 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 00.00.2005 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 00.00.2005 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom August 2003 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

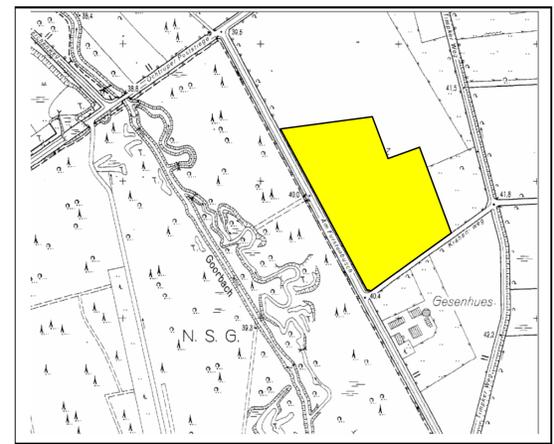
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)



**Stadt Gronau**  
Regierungsbezirk Münster  
Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 151**  
**"Ferienhof Laurenz"**



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 10000

Gemarkung Gronau			
Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.06.2005	M. Pohl	J. Krafzik	Bereiten vom Katasteramt Borken erhalten.
22.10.2005	M. Pohl	J. Krafzik	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung
20.03.2006	M. Pohl	J. Krafzik	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix:G:\DAT\BPL151\SUB1.1\SUB151.mxd
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 48596 Gronau, ( Westf. ) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			

**Planzeichenerklärung**

**Nutzungsschablone**

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

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen  
§ 19 Abs. 2 BauNVO

**Mass der baulichen Nutzung**

**12,0 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze  
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

**Überbaubare Grundstücksflächen**

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**Bauweise**

**o** offene Bauweise  
§ 22 (2) BauNVO

**Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

- PG** Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in der private Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- pG** Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume  
§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen  
§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**---** Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Öffentliche und private Grünflächen**

**PG** private Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

- Straßenbegrenzungslinien § 9 Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Gewässer II Ordnung mit Nummer im Plan
- Wald
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet Wiesen und Ackerland
- private Stellplatzfläche
- Anpflanzen von Bäumen (s. textliche Festsetzungen Nr. 6.2 Pflanzmaßnahmen)
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Bindung für die Erhaltung von Hecken und Sträuchern
- Trafostation
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (s. textliche Festsetzungen Nr. 6.2 Pflanzmaßnahmen)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

**△** Sichtdreiecke  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

**Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit**

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Polygonpunkt
- Parallelzeichen