

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 170 „ÖSTLICHER  
SIEDLERWEG“, STADTEIL  
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 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- 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. Zulässige Grundflächenzahl (§ 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 unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

**2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

2.2.1. Für das mit **A** gekennzeichnete Gebiet werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Eine maximale Firsthöhe (FH) von **7,50 m** darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal **7,00 m** zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal **6,50 m** nicht überschritten werden.

2.2.2. Für das mit **B** gekennzeichnete Gebiet wird eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen von **9,50 m** festgesetzt. Eine Traufhöhe von **6,50 m** darf nicht überschritten werden. Bei Staffelgeschossen kann davon abgewichen werden.

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

*Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die endgültige Ausbauhöhe (Straßenkrone) der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.*

*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 Dremel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und Dachschräge. Die festgesetzte Dremelhöhe 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).*

**2.3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**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 unzulässig, die der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5.0 Beschränkung von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Wohnsiedlung zu verhindern, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

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

**6.0 Lärmschutz**

**6.1 Lärmschutzwand**

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) ist am Heerweg eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. h = 2,00 m anzuordnen. Die Lage der Lärmschutzwand ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Höhen beziehen sich auf das Niveau des Plangebietes.

**6.2 Passiver Schallschutz**

6.2.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R<sub>w, res</sub> um 1 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämmmaß erf. R <sub>w, res</sub> in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	31 (30)	-
II	56-60 dB(A)	31 (30)	31 (30)
III	61-65 dB(A)	36 (35)	31 (30)
IV	66-70 dB(A)	(40)	36(35)

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

**6.2.2 Lüftungseinrichtungen**

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des mit **B** gekennzeichneten Gebiets – wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Heerweg) ausgerichteten Fassaden befinden – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

*Die unter 6.1 und 6.2 genannten Lärmschutzmaßnahmen sind als gutachterliche Empfehlungen Bestandteil des Immissionschutz-Gutachtens des Büros Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 170 Ostlicher Siedlerweg vom 21.02.2014. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.*

**7.0 Ortliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

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

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

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

(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 Geruchsimmisionen**

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

**5.0 Standplätze der Müllgefäße**

Um unnötige Rückwärtsfahrten des Müllfahrzeugs zu reduzieren, sind die Müllgefäße zur Abholung durch die Müllabfuhr im Bereich der Sackgassen einseitig aufzustellen.

**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. 665), 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 19. April 2011

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 29.01.2014 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 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 09.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 21.10.2014

Die Bürgermeisterin  
Im Auftrage:

gez. **Krafzik**

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.09.2014 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 21.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. **Jürgens**

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) 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 § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 09.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 stattgefunden.

Gronau, den 31.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. **Jürgens**

(Unterschrift)

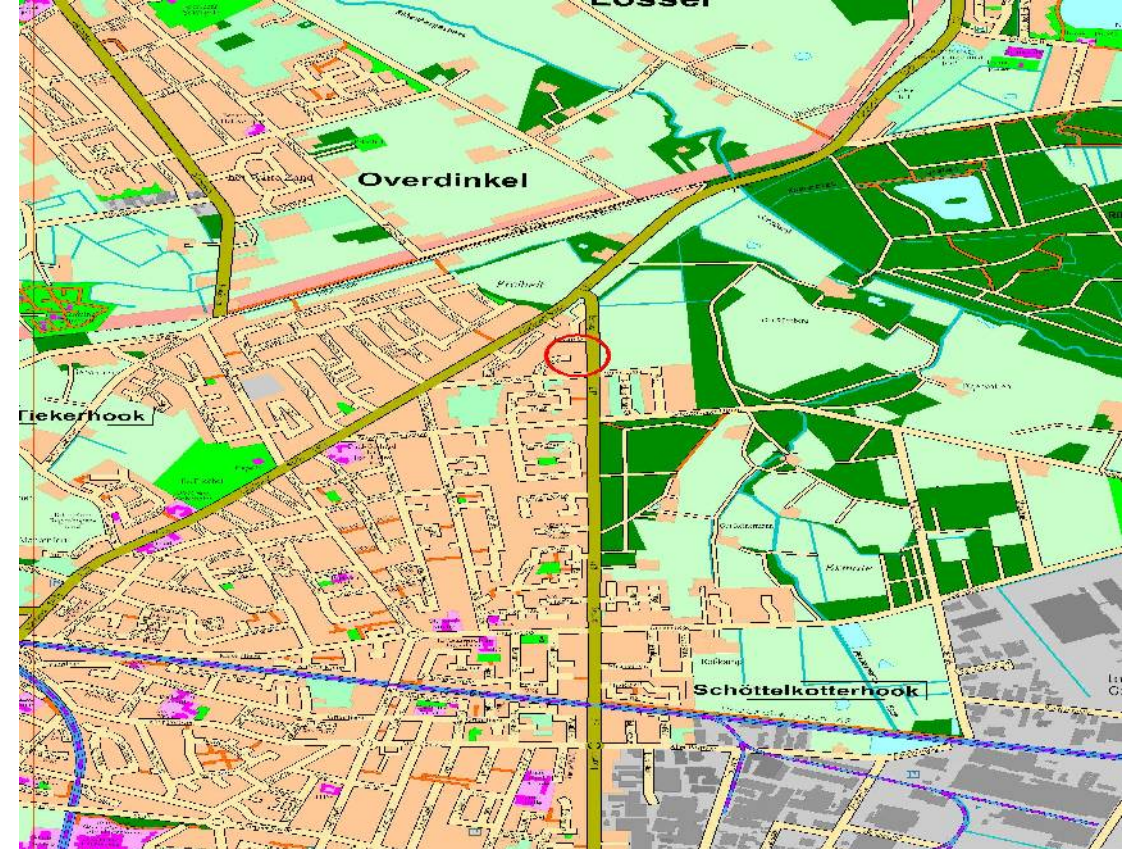


Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 170**

**„Östlicher Siedlerweg“**

**Stadtteil Gronau**



Übersichtsplan

BPL\BP170\SUB1C\Entwurf\_Openlage.mix

Planstatus : §10 BauGB Satzungsbeschluss