

Für das gesamte Änderungsgebiet gilt:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 207 „Nieland“, 3. Änderung, Stadtteil Epe

1.0 Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziff. 1 - 3 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten WA-Gebiet generell unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossfläche

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m Höhe und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m Höhe festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,50 m zulässig.

Diese Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe ab Straßenkante der öffentlichen Erschließungsstraße

2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkante liegen.

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.

3.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

3.1 Die Sichtreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

4.0 Ökologische Belange

4.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25 müssen mindestens 20% der Grundstücksflächen (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Faktor 5 zugrunde zu legen (Mittelwert der Stufenkompensationsfläche des Berechnungsschemas nach Adam/ Nohl/ Valentin (1989), siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 207-1.

Es sind standortgerechte einheimische Gehölze der folgenden Artenliste zu wählen:

Haselnuss, Wasserschneeball, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Grau- und Ohrweide, Hundrose, Stechpalme, Vogelkirsche, Eberesche, Sandbirke, Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche.

4.2 Bei Grundwasserentnahme zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bebauungsplanbereich sind die Wasser vor Verwendung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Borken auf ihre Eignung zu untersuchen.

5.0 Lärmschutz

5.1 Im Plangebiet ist in einer Bautiefe für ausreichenden Schallschutz hinsichtlich der das Plangebiet tangierenden Straßen zu sorgen.

Es sind Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55dB (A) / 40 dB (A)) sichergestellt wird.

Die Baugenehmigungsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren auf diese Festsetzung hinzuweisen.

6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

6.2 Anbauten haben sich hinsichtlich Traufenhöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firsthöhe der Anbauten muss mind. 1,00 m geringer sein als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

6.3 Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Trauf- und Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mind. 1,00 m Abstand zu halten.

6.4 Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses ist unzulässig.

Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

- 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.
- Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

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.

Für die Flurstücke 821, 822 der Flur 29 und das Flurstück 753 der Flur 47 gilt:

Aufgrund von Luftbildern des Kampfmittelräumdienstes sind für diese Bereiche Kampfmittelbeeinflussung zu erkennen. Somit gilt für diesen Teilbereich vor jeglicher Baumaßnahme die systematische Absuche durch den Kampfmittelräumdienst.

4.0 Gewässer

4.1 Die Gewässer II. Ordnung Nr. 2370 und 2371 im vorderen Bereich der Straße „Feldkamp“ sind gegenüber der Plandarstellung der Verbandsgewässer in der Örtlichkeit in dieser Form nicht mehr vorhanden, da sie bei der Erstellung des Radweges und privater Zutfahrten gänzlich verrohrt wurden.

4.2 Der Abstand von Einfriedungen und baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung muss nach Satzung des Wasser- und Bodenverbandes mindestens 3,00 m von der oberen Böschungskante betragen.

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
allgemeines Wohngebiet
WÄ § 4 BauNVO

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutz

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- offene Gebäudeteile
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Parallelzeichen
- PP Polygonpunkt
- TP Trigonometrischer Punkt
- Verlängerung
- rechter Winkel

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- geschlossene Bauweise § 22 (2) BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a, § 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 12.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 04.02.2013

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. *Krafzik*

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 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 11.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 21.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 14.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 stattgefunden.

Gronau, den 04.02.2013

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. *Cichon*

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.01.2013 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 04.02.2013

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. *Cichon*

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 21.Feb.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 21.Feb.2013 eingesehen werden.

Gronau, den 21. Feb. 2013

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. *Cichon*

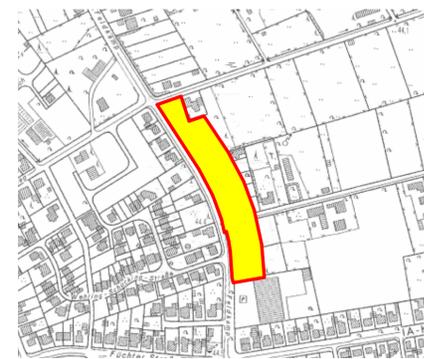
(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 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 19. April 2011



Bebauungsplan Nr. 207, 3. Änderung Nieland



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:5.000, Gemarkung Gronau

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
03.01.2013	K. Werner	K. Werner	§ 10 BauGB Satzungsbeschluss

Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung
Konrad - Adenauer - Straße 1, 48599 Gronau (Westf.)