

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 216 - 2. Änderung „Am Friedhof Epe“

1.0 Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit § 1 (9) Bau NVO generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschossfläche

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Für den mit A gekennzeichneten maximal 3 - geschöfligen Bereich gilt:
Für Sattel-, -Walm- und Zeldächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt.

Für Tonnen - und Pultdächer wird die Firsthöhe auf maximal 12,00 m festgesetzt.

Flachdächer dürfen bei 3 - Geschöfligkeit maximal eine Höhe von 8,50 m erreichen. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses in der dritten Geschossebene (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss) darf die Gesamthöhe der baulichen Anlage maximal 11,00 m betragen.

Für den mit B gekennzeichneten maximal 2 - geschöfligen Bereich gilt:
Für Sattel-, -Walm- und Zeldächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

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

Flachdächer dürfen bei 2 - Geschöfligkeit maximal eine Höhe von 6,00 m erreichen. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses in der dritten Geschossebene (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss) darf die Gesamthöhe der baulichen Anlage maximal 9,00 m betragen.

Die Maße beziehen sich auf die endgültige Ausbauhöhe der Erschließungsanlage, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

2.3 Höhenlage

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

3.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet 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.

4.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/ oder 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).

5.0 Ökologische Belange

Pflanzgebot

Auf den neu zu erschließenden Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25 a 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.
Folgende Arten werden empfohlen:

- Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

- Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

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

6.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es im Zuge der bisherigen gewerblichen Nutzung stellenweise zu Verunreinigungen des Bodens gekommen ist.

Im unmittelbaren zeitlichen Anschluss an den Abriss der alten gewerblichen Bausubstanz ist in Abstimmung mit dem Kreis Borken ein Bodengutachten zu erstellen, welches im Hinblick auf die vorgesehene Folgenutzung Wohnen speziell den Gefährdungspfad Boden - Mensch, entsprechend auf die Bundes - Bodenschutzverordnung abgestellt, untersucht.

Erst wenn auf der Grundlage des abschließenden Untersuchungsberichtes des Kreises Borken als zuständige Fachbehörde die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung attestiert, können Baugenehmigungen erteilt werden.

Hinweis:

1.0 Kampfmittelbeseitigung

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten 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 zu verständigen. Zuständig ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg In der Krone 31, 58099 Hagen - Bathey. (Tel. 02331 / 6927 - 3885)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NRW S. 96).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 12.05.2004 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 16.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 10.03.2005

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 12.05.2004 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 21.06.2004 bis einschließlich 23.07.2004 durchgeführt.

Gronau, den 10.03.2005

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 01.08.2004 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)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 02.11.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.01.2005 bis einschl. 04.02.05 öffentlich ausgelegt.

Gronau, den 10.03.2005

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 09.03.2005 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 10.03.2005

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 16.03.2005 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 16.03.2005 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 17.03.2005

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

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

WA allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

private Parkplätze

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche Friedhof

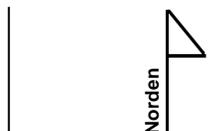
öffentlicher Parkplatz

Fußweg

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Maßstab 1:1000

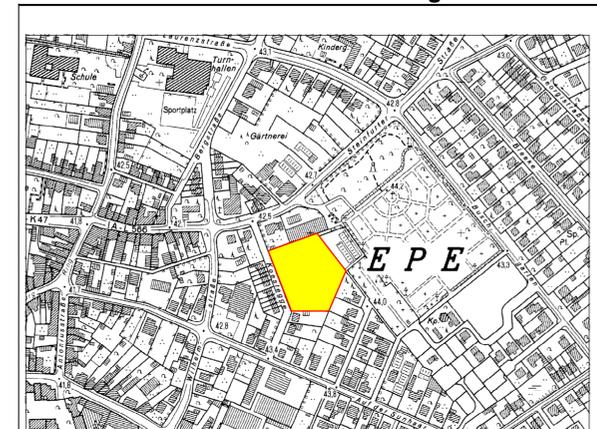
Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

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



Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 216 "Am Friedhof Epe" 2. Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.08.2004			Daten vom Katasteramt Borken erhalten.
11.05.2004	M. Pohl	A. Ullrich	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung/TÖB
09.11.2004	M. Pohl	A. Ullrich	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix I:\DATA\83\SUB216-2.mix
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			