

Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

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

In dem mit A gekennzeichneten Bereich dürfen Sattel-, Walm- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt.

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

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

Die 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.
- 3.0 Beschränkung von Wohn-einheiten**

3.1 Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des geplanten Gebietes zu verhindern sind pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.0 Stellplätze und Garagen**

4.1 Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in einer Entfernung von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (vorderer Stauraum).

4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 5.0 Von Sichtbehinderung freizu-haltende Flächen**

5.1 Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.
- 6.0 Ökologie**

6.1 Erhaltungsgelbe/ Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
Jegliche Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

In dem mit A gekennzeichneten Bereich ist auf sämtlichen Baugrundstücken ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Es müssen mind. 20 % der Grundstücksflächen, bezogen auf die jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Faktor 4 zugrunde zu legen (Stufenwert des Berechnungsschemas nach Adam Nohl/Valentin, näheres siehe Begründung zum Bebauungsplan).

- 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.

Zu verwenden sind Arten aus der folgenden Liste:
Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundstosse, Hartweigel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

- Neben flächigen Anpflanzungen entsprechend der o. g. Artenliste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister, Pflanzgröße 200-250 cm, entsprechend der nachfolgenden Artenliste) oder hochstämmigen Obstbäumen in folgender Weise anrechenbar:
1. Obstbaum (Hochstamm) oder Klein Kroniger Laubbbaum 20 m²
1 großkroniger Laubbbaum 30 m²

- An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten zur Wahl:
Staliche, Buche, Ahorn, Linde.
- Folgende Kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden: Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rotdorn, Weißdorn.

- Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbbaum zu pflanzen.
- 6.2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen-flächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB (i. V. m. § 135 a Abs. 2 BauGB):**

Der durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird – soweit er nicht auf den Eingriffs-/Baugrundstücken ausgeglichen werden kann (siehe Ziffer 6.1) – innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Gronau mittels Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 5733,00 € an die „Stiftung Kulturlandschaft Kreis Borken“ ausgeglichen. Die Stiftung ist auf Grund des Vertrages mit der Stadt Gronau verpflichtet, im sogenannten „Ökoto Kranenmeer“ in der Gemeinde Heiden (im Kreis Borken) Ausgleichsmaßnahmen im Gegenwert der Ausgleichszahlung (in der Wertigkeit von 5733 Öko – Punkten) durchzuführen.
(Die Berechnung der Ausgleichszahlung bzw. der Ökopunkte ergibt sich aus Ziffer 7.3 der Begründung zum Bebauungsplan)

Die aufgrund der Ausgleichszahlung auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB wie folgt zugeordnet:

 - 1) Den Baugrundstücken bzw. Teilbaugrundstücken, die im unten stehenden „Zuordnungsplan“ blau gekennzeichnet sind, werden zusammen 85 % der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
 - 2) Den Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB (öffentliche Straßen-/Vegetationsflächen), die im unten stehenden „Zuordnungsplan“ gelb gekennzeichnet sind, werden 15 % der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 7.0 Nebenanlagen**

Nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig. Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.
- 8.0 Altlasten**

8.1 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.
- 9.0 Bodendenkmale**

9.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).
- 10. Hinweis**

10.1 Kampfmittelräumdienst
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 13.11.2002 und gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Gronau, den 12.06.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 08.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.02.2006 bis einschl. 31.03.2006 öffentlich ausgelegt.

Gronau, den 12.06.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17.05.2006 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 12.06.2006

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 April 2002 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

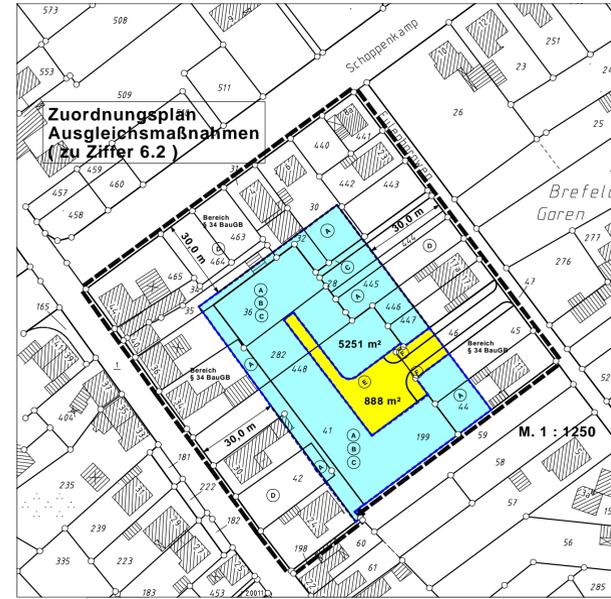
Gronau, den 12.06.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(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

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Einzel- und Doppelhäuser
	§ 22 (2) BauNVO

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

Sichtdreiecke

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

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

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Zufahrt und Zugang

Mass der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GG öffentliche Grünfläche

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

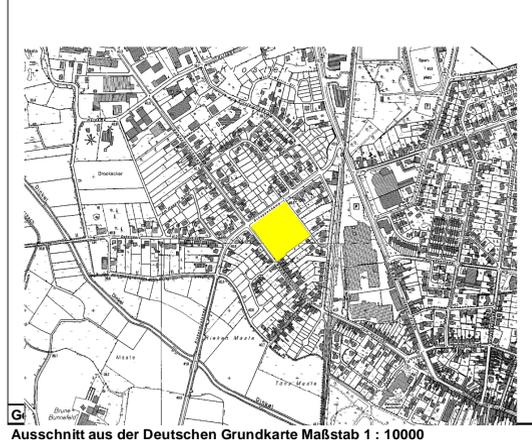
D Bereich von Einzelanlagen, der dem Denkmalschutz unterliegt
Barocker Bildstock aus Sandstein

Eisenbahnlinie Gronau-Dortmund

Gewässer II. Ordnung mit Nummer im Plan

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 241
"Eulenburgweg"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:10000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.02.2002	M. Pohl		Datien vom Katasteramt Borken erhalten
11.09.2002	M. Pohl	Brügger	Bebauungsplan per EDV erzeugt
12.09.2002	M. Pohl	Brügger	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung/TOB
19.09.2003	M. Pohl	Brügger	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix: t:\DATSUB241.mxd

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -
48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1