



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 245 „Wolbertskamp / Hauskamp“
(Stand § 3(1) und 4(2) BauGB)

1.0 Art der Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO Ziffern 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

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

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Grundfläche (§ 19 Bau NVO)

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 Bau NVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5

2.2 Geschossfläche (§ 20 Bau NVO)

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.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Bau NVO)

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

Für Sattel-, -Walm- und Zeltedächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, eine maximale Firsthöhe von 9,00 m und eine maximale Drempehöhe von 1,50 m festgesetzt.

Flachdächer dürfen mit der Oberkante Dachkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen. Bei Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes Obergeschoss) beträgt die maximale Höhe der Oberkante Dachkonstruktion 7,00 m. Die Grundfläche dieses Geschosses darf 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

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

Zur Definition Traufhöhe siehe unter Hinweise Punkt 4.

2.4 Höhenlage

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

3.0 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 zwecks Festlegung eventuell 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).

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

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. 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)
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 (Planzeichnungverordnung 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 Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 322).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

5.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,50 m zu Fußwegen einzuhalten.

7.0 Nebenanlagen

Nach § 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 (5) Bau NVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen nicht zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen unter Beachtung der baordnungsrechtlichen Vorschriften im hinteren Grundstücksbereich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.0 Umweltbelange

Der Umweltbericht mit Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

8.1 Die Versiegelung privater Freiflächen (inklusive Garagenzufahrten und Hauswegungen) mit Materialien wie Asphalt, Bitumen und Beton ist unzulässig. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

8.2 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltungsgelände 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. Dabei ist der Faktor 5 zugrunde zu legen (Mittelwert der Stufenkompensationsfläche des Berechnungsschemas nach Adam / Noth / Valentin – 1989), siehe Begründung zum Bebauungsplan. Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu wählen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

- Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundrose, Hartrieel, 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 nachfolgender Artenliste) oder hochstämmigen Obstbäumen in folgender Weise anrechenbar:

- 1 Obstbaum (Hochstamm) oder klein Kroniger Laubb Baum 20 m²
- 1 groß Kroniger Laubb Baum 30 m²

An groß Kronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

- Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende klein Kronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

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

Auf den neu zu erschließenden Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² ist mindestens ein groß Kroniger Laubb Baum zu pflanzen.

9.0 Lärmschutz

In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 / 40dB) eingehalten werden können.

10.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bau O NRW

10.1 Dachform und Dachneigung

- Tonnen- und Puttdächer sind ausgeschlossen.
- Doppelhäuser sind nur in gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Dachaufbauten und -Einschnitte sind bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.
- Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- Bei Sattel- und Walmdächern haben Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von jeweils 1 m zum First und zum Ortsgang einzuhalten. Bei Zeltedächern haben Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von 1,50 m zur Firstlinie einzuhalten. Der Abstand zum Ortsgang kann hier vernachlässigt werden.

10.2 Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden oder Verblendmauerwerk. Untergeordnete Anteile von Holz und Metall sind ebenfalls zulässig.

Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind unzulässig. Die Außenfassaden von Garagen sind mit gleichen Materialien wie die Fassade des Hauptgebäudes zu gestalten.

11.0 Beschränkung von Wohneinheiten

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

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

Hinweise:

1.0 Beseitigung des Niederschlagswassers – § 9 (4) BauGB und § 51 a (3) LWG-

Aufgrund des Gutachtens vom 13. September 2005 wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers nur in dem höher gelegenen nordöstlichen Teil des Plangebietes möglich ist. Der südwestliche Planbereich weist geringere Unterflurabstände (ca. 0,50 m) auf, sodass hier keine Versickerung möglich sein wird. Die Ableitung erfolgt daher für den gesamten Planbereich über den vorhandenen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken am Amelandsbrückenweg.

2.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung

Im Planbereich können bei entsprechenden Wetterlagen Geruchsmissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind.

3.0 Kampfmittelräumdienst

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, zu verständigen. (Tel. 02331-6927-3885).

4.0 Definition Traufhöhe

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befinden (§ 18 Bau NVO).

5.0 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Gronau GmbH an der Laubstiege. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzoneverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

6.0 Nachrichtliche Darstellung

Aufgrund des Lärmgutachtens vom 04.05.2006 wird eine Lärmschutzeinrichtung nachrichtlich auf dem angrenzenden Sportgelände außerhalb des Plangebietes dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.04.2005 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 08.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.04.2005 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006 durchgeführt.

Gronau, den 05.10.2006

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 Juni 2005 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 05.10.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 04.05.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 17.07.2006 bis einschl. 18.08.2006 öffentlich ausliegen.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.09.2006 nach Prüfung der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 08.01.2007 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 08.01.2007 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 08.01.2007 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 15.01.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

- a = Art der baulichen Nutzung
- b = Zahl der Vollgeschosse
- 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 Das 2. Vollgeschöß ist nur im Dachgeschöß zulässig
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

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
Einzel- und Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO

Verkehrsflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsflächen
- Fußwegefläche
- Parkplatz

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 7 BauGB
Sichtdreiecke

Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6G Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
Lärmschutzmauer mit Höhenangabe
A Lärmschutzbereich

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- § 9 Abs. 6 BauGB
- Umformerstation/Trafo
- Sportplatz
- Parkanlage
- Kindergarten

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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