

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 246 „Industrie- und Gewerbepark südlich der Ochtruper Straße“, Teilbereich I, Stadtteil Epe

1.0 Art der Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO):
Zweckbestimmung: Sondergebiet für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
In dem mit SO (Sondergebiet) gekennzeichneten Bereich sind zulässig:

1. Ein einzelner Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfäche von maximal 11.300 qm.

An Kernsortimenten sind zulässig:

- A. Baumarkt:** Baustoffe, Bauelemente, Holz, Fliesen, Sanitär, Bodenheizung und -ausstattung, Küchen und Kleinmöbel, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Tapeten, textile Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Aufputzputzen, Herde, Öfen, Zubehör
 - B. Gartencenter:** Pflanzen und Pflanzgefäße, Pflege- und Düngemittel, Rasenmäher, Gartenhärtwaren und -ausstattung, Gartenholz
2. Zentrumsrelevante Ergänzungsortimente im Baumarkt und Gartencenter (Wohrausstattungen, Campingartikel, Haushaltswaren, Hausrat, Kleinkleider, Zwerger und -zubehör, Heimtextilbedarf) dürfen im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfäche einen Flächenanteil von 900 qm nicht überschreiten.
3. Von den vorstehenden Festsetzungen nicht erfasste Randsortimente zu den Kernsortimenten des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter dürfen im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfäche einen Flächenanteil von 100 qm nicht überschreiten.
4. Des weiteren sind im SO-Gebiet zulässig:
 > Stellplätze für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter.
 > Handwerksbetriebe, soweit sie dem unter 1. genannten Betrieb funktional zugeordnet sind.

Verkaufsfäche im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Ständflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen bzw. -vorräum, Schaulinien und sonstige Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind (einschließlich der Bereiche zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials und eines Windfangs), sowie Freiverkaufsfächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

1.2 Industriegebiet

1.2.1 Einzelhandel
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten Industriegebiet nicht zulässig.

1.2.2 Gliederung nach der Abstandsklasse

In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI (Abstandsklasse zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - VB 5 - 8504.25 (V-Nr. 1198)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII.
Darüber hinaus sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklassen VI und V zulässig.

Ausnahmsweise sind die übrigen Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, wenn die Emissionen sowohl begründet oder die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass die Umwelteinwirkungen dieser Anlagen in den schutzbedürftigen Gebieten mit denen der zulässigen Betriebsarten vergleichbar sind und der ausreichende Immissionsschutz gewährleistet ist.
Die Abstandsklasse ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2.0 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO LV m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen im Sondergebiet eine Gesamthöhe von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.
Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkante der Ochtruper Straße.
Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen.

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 = Untere Abfallwirtschaftsbehörde = zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

4.0 Bodendenkmale

Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodendenkmälern, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verläufungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West-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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Versiegelung von Freiflächen für PKW-Stellplätze mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.
- Stellplatzflächen sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Sickerpflaster, Rasenrasenpflaster bzw. Rasengittersteinen, wobei bei den letztgenannten Varianten eine standortgerechte Grünschichtung fachgerecht einzurichten und dauerhaft zu erhalten ist).
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Sondergebiet ist dem Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2384 zuzuführen.

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen großkrönigen Bäumen der nachgenannten Arten zu durchgrünen. Für jeweils 10 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,00 m über dem Erdboden haben. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 3,00 qm vorzusehen, die flächig mit bodendeckenden Pflanzen (Geblühen und Stauden) zu begrünen sind. Zu verwenden sind Bäume der folgenden Arten (Pflanzenliste 1): Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Rotkastanie, Sandbirke, Harlekuhne, Ekkastanie, Weißdorn, Rokitom, Rotbuche, Esche, Platane, Vogelbeere, Eberesche, Robine, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde.

Die Fassaden der Gebäude im Sondergebiet sind unter Berücksichtigung der Belichtung, Belichtung und Architektur mit selbstklebenden Pflanzen, im Abstand von etwa 2,00 m pro Pflanze, zu begrünen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten, mit T1/T2 gekennzeichneten, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Geblühen zu begrünen, so dass der Eindruck einer Baumallee entsteht. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste 1 (die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,00 m über dem Erdboden haben) zu begrünen. Neben der Anpflanzung von Einzelbäumen sind die Restflächen entsprechend der Festsetzung für die mit T2 gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten, mit T2 gekennzeichneten, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft mit standortgerechten, heimischen Geblühen der Pflanzenliste 2 (Schwarzerle, Hartriegel, Hasel, Besenröster, Pfaffenblühen, Faulbaum, Stechpalme, Liguster, Heckenrosche, Helleborus, Vogeleiche, Traubenkirsche, Schiele, Gemeiner Faulbaum, Harlekuhne, Bärenreisse, Wein-Rose, Salweide, Schwarzer-Höhenle, Wasser-Schneeball) zu begrünen. Je 100 qm Pflanzenliste sind mindestens 45 Stück Geblühe zu pflanzen.

6.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

Hinweise:

Kampfmittelräumdienst
Die Durchführung aller bodenrelevanten (Bau-)Maßnahmen sollte 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Zuständig ist der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Kronn 31, 58099 Hagen-Bathey (Tel.: 02331 69273885).

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
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 (Planzeichnungsverordnung - 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 2009 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 498)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 466), 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 05. April 2005 (GV. NRW. S. 332)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung

- Nutzungsschablonen**
- a b 1-1 Art der baulichen Nutzung
 - c d 1-2 Zahl der Pflanzstellen
 - e 1-3 Standflächenzahl (GFZ)
 - f 1-4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - g 1-5 Hinweis auf textliche Festsetzungen
 - h 1-6 Hinweis
- Art der baulichen Nutzung**
- SO sonstiges Sondergebiet SO § 11 (2) BauNVO
 - GI Industriegebiet GI § 9 BauNVO
- Mass der baulichen Nutzung**
- II Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze -H- § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 - 12,0 m Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze -H- § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
- Schraffiert
 - Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Bauvorsatz § 23 (3) BauNVO
 - Verkehrflächen § 14a Nr. 11 BauO
 - Straßenbegrenzungsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Feldgrünflächen
 - Zu- und Abfuhrverbot
- Öffentliche und private Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche Parkanlage
 - private Grünfläche Ausgleichsfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 14a Nr. 11 BauO
 - Wasserfläche mit Nr. in Plan
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft öffentliche Fläche

- Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen**
- Pflanzgebot für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauO
 - Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauO
 - Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO
 - Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO
 - Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Gronau Abwasserwerk
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 14a Nr. 11 BauO
 - Straßen des öffentlichen Verkehrs

- Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit**
- Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude
 - offene Gebäudeteile
 - Flurstücknummer
 - Flurnummer
 - Verlängerung
 - rechter Winkel
 - Polypunkt
 - Parallelzeichen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2005 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 00.00.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 00.00.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 00.00.2005 bis einschl. 00.00.2005 öffentlich ausgeteilt.

Gronau, den 00.00.2005
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

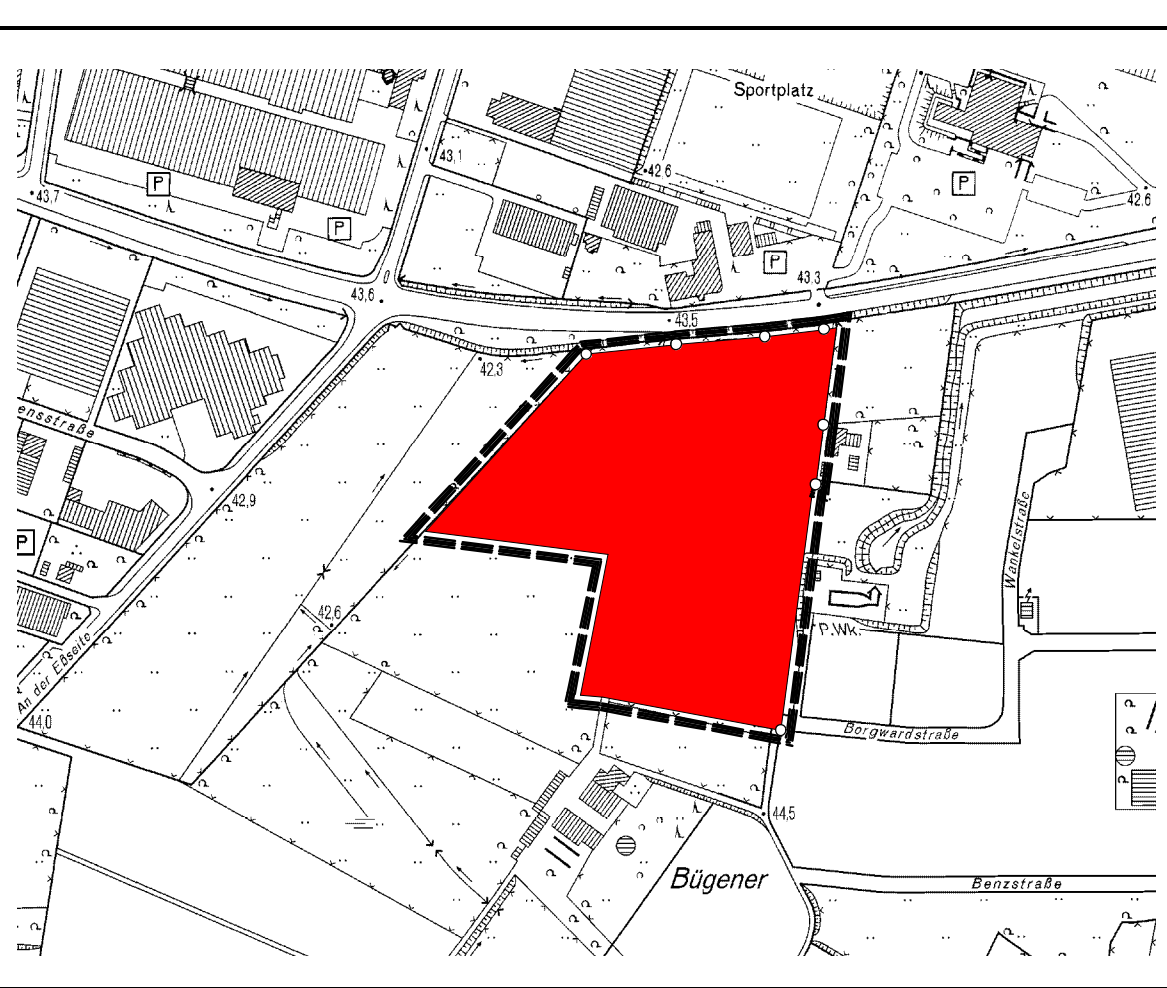
Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2005 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 00.00.2005 bis einschließlich 00.00.2005 durchgeführt.
Gronau, den 00.00.2005
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom August 2003 nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Gronau, den
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Die Bebauungspläne liegen mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 00.00.2005 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 00.00.2005 rechtsverbindlich geworden.
Gronau, den
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Unterschrift)

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken
Bebauungsplan Nr. 246
"Industrie- und Gewerbepark südlich der Ochtruper Straße Teilbereich I"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensmassstab
01.12.2006	M. Pohl	J. Krafczik	Datieren vom Katasteramt Borken erhalten.
06.03.2007	M. Pohl	J. Krafczik	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung TOB

Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad-Adenauer-Straße Nr. 1