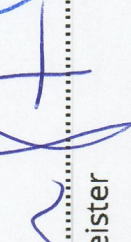




Projektbeauftragung und Ausarbeitung des Planungsbüro Drees Huesmann Bielefeld, den Dipl.-Ing. Alexander Fritz	Katasterbezugs Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustands stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Bebauungsart im Bebauungsplan mit der Bebauungsart im Kataster übereinstimmt. Stand der Kartierung: 03.02.2021	Aufstellungsbeschluss Der Bau- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt Gronau hat am 09.03.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BaudB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 29.07.2022 ersichtlich bekannt gemacht.	Erzinsatzbeschluss Die frühere Erschließungsberechtigung gem. § 3 (1) BaudB fand in der Zeit vom 09.08.2022 bis 12.09.2022 durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2022 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BaudB erfolgt.	Übersichtsumlageerklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 11.09.2022 (12.09.2022) über die Umlegung der Bebauungsart in Übereinstimmung mit der Verordnung über die öffentliche Auslegung steht. Auflegung: Gronau, den 16.12.2024 I. A.  Der Bürgermeister	Veröffentlichung Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BaudB in der Zeit vom 30.08.2024 bis 30.09.2024 im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am 23.08.2024 ersichtlich bekannt gemacht. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2024 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BaudB erfolgt.	Satzungsbeschluss Dieser Plan ist gem. § 10 BaudB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.2006 (S. 666) vom Rat der Stadt am 20.11.2024 als Satzung beschlossen worden.	Übernahmebeschluss Der Satzungsbeschluss ist am 17. Feb. 2023 ersichtlich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Katasterbezugs Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustands stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Bebauungsart im Bebauungsplan mit der Bebauungsart im Kataster übereinstimmt. Stand der Kartierung: 03.02.2021	Aufstellungsbeschluss Der Bau- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt Gronau hat am 09.03.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BaudB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 29.07.2022 ersichtlich bekannt gemacht.	Erzinsatzbeschluss Die frühere Erschließungsberechtigung gem. § 3 (1) BaudB fand in der Zeit vom 09.08.2022 bis 12.09.2022 durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2022 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BaudB erfolgt.	Übersichtsumlageerklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 11.09.2022 (12.09.2022) über die Umlegung der Bebauungsart in Übereinstimmung mit der Verordnung über die öffentliche Auslegung steht. Auflegung: Gronau, den 16.12.2024 I. A. Der Bürgermeister
--	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	---

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.02.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 394),

Die Verordnung über die Bauleistungs- und Grundstückskosten (Baukostenverordnung – BauKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Das Bundeswasserhaushaltsgesetz (Bundeswasserhaushaltsgesetz – BWHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176);

Das Bundesratswahlgesetz (BundesRStG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I S. 153);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2022 (BGBl. I S. 1602);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BO NRW) in der Fassung vom 07.07.2018 (BGBl. 2018 Nr. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 1470);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.1994 (GO NRW S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2024 (GO NRW S. 136);

Das Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserrechtsgesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften (Landeswasserrechtsänderungsgesetz – LWReAG) vom 12.07.2011 (GO NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GO NRW S. 1470);

Das Landesoberflächenhaushaltsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesoberflächenhaushaltsgesetz – LOberfHG) vom 08.05.2006 (GO NRW S. 493), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GO NRW S. 790);

Das Landesunterschiedsrecht (LandesUntG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GO NRW S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GO NRW S. 156);

Das Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2017 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 723), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 523).

Das Gesetz zur Ordnung des Bundes-Wasserhaushalts (Bundeswasserhaushaltsgesetz – BWHG) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Die Einkommensteuer.

Die im 12. Absatz in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienstleistungen im Rathaus der Stadt Gronau, Neustraße 31, 48599 Gronau einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

	Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
	Wkt. II	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Grundflächenzahl
	Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
	Wkt. II	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Grundflächenzahl
	Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
	Wkt. II	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Grundflächenzahl
	Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
	Wkt. II	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Grundflächenzahl
	Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
	Wkt. II	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Zahl der Vollgeschosse
	0,4	Grundflächenzahl

Baugrenze

 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete W2 und W3 ist die Errichtung von Stellplätzen nur in Tiefgaragen zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben Besucherstellplätze mit einer Einladungsstruktur ausgestattete Stellplätze, die auch überdacht sein werden dürfen.

 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgarage
 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ga“ festgesetzten Flächen zulässig.
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie bautechnische Anlagen für die Erschließung von Tiefgaragen (z. B. Zufahrtsrampe) zulässig.

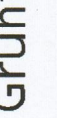
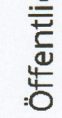
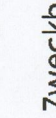
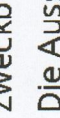
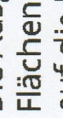
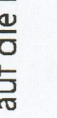
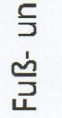
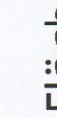
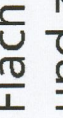
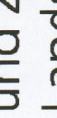
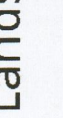
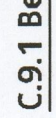
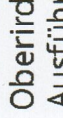
Innerhalb des W1 müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den festgesetzten Straßengrenzlängen einhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind darüber hinaus auch überdachte Stellplätze (Carports) im BauNVO unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hierin ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standesgemäße Laubholze, begrünte Holzpflanzen, Klettergerüste oder im Fassadenbereich des Haupt- baukörpers vorgelagert sind.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen
 Straßengrenzungslinie

C.7 Die Versorgungsfächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder

	Flächen für Versorgungsanlagen	Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
	Zweckbestimmung: Energiezentrale	
	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Waldspielplatz Die Ausgestaltung des Waldspielplatz darf die Waldigenschaften der Fläche nicht beeinträchtigen und ist mit der Festsetzung zum Bäumenhalt in C.10 zu verweisen.	
	Fuß- und Radweg (nicht lägeunau)	
	C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
	C.9.1 Beschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen und Ihren Zufahrten Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mindestens 30 % äugenanteil, häusgenartersterte, sandsteinen) zu erstellen.	
	C.9.2 Dachendeckung Dachendeckung aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.	
	C.9.3 Anstandsrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbots- tatsachen Vart1: Gehölzordnung / Bauzeitenregelung Die Beseitigung von Gehölzen ist zwischen dem 01. Dezember und dem 28/29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.	
	Var2: Kontrolle von Hohlbläumen Zu entfernte Gebirgsbäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Nistplätze / Bruthöhlen geeignete Strukturen und deren Besatz durch Fledermäuse, Wildkatzen und Säugetieren zu überprüfen. Die Kontrollen sind vor dem Einzug der Fledermäuse in ihre Winterquartiere im März/April durchzuführen. Vorhandene Baumhöhlen sind zu verschließen. Im Falle eines Nachweises und einer geplanten Begradigung der Tiere ist eine Ausnahmegenehmigung zu stellen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In jedem Fall sind Fledermause aufrecht zu beugen und zu versorgen.	
	Var3: Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 15. April) vorzunehmen. Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und anderszuschreibliche Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Die Kontrolle ist durch eine fachliche Begutachtung durch eine Sachverständigenkommission im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	
	Var4: Baufeldfreimachung Weiterhin ist die Baufeldfreimachung im äußeren Umfeld des Teiches nach dem Verlassen der Winterquartiere durch die Amphibien vorzunehmen.	

Wurde Erhalt von Bestandsbäumen / Gehölzbeständen durch Erhalt von Teil der Lager- und Vorratsholzhäuser sowie Ersatzpflanzung von Bestandsbäumen, Waldkaskaden und Saatkäufen (hier Korneibäume) werden bestehende Gehölzbestände und als Grünzug mit Waldcharakter im zentralen Geländebereich zum Erhalt festgesetzt.

Der Grünzug dient der Sicherung von zukünftigen Quartierbäumen (siehe auch 3.3.2) sowie der Sicherung von weiteren Grünflächen für den Grünzug. Der Grünzug ist als CEF 1 und CEF 2 zu bezeichnen und wird als eine Verbindung aus Leitstrukt. zwischen den zukünftigen Wohngebiet im Geländebereich und den angrenzenden begrünten Wohngebieten bestehen (siehe CEF 1). Eine Optimierung/Verdichtung dieser Gehölzbestände ist im Rahmen der Grünplanung zu berücksichtigen. Die Grünplanung der Maßnahmen G1 und G2 zeigt fest, so dass die Funktion der Grünfläche insbesondere für die Zielvorgabe im Plangebiet erhalten bleibt.

Zusätzlich wird die zu erhaltenden Bestandsbäume und Gehölzbestände aufgrund ihrer Größe und Schirmwirkung durch Verschattung im zukünftigen Wohngebiet klimatisch ausgenutzt.

VarE5: Feldermaßreife/indirekte Beleuchtungskonzept

Bei der Beleuchtung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sollte die Beleuchtung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen freizeitliche Leuchtmittel in Anlehnung an die in der VÖG (F. Al. 2019) beschriebene Beleuchtungskonzepte verwendet werden (Leuchtmittel ohne bzw. mit geringem Ultraviolett- bzw. Blauanteil im Lichtspektrum). Z.B. Leuchtstofflampen mit einem geringen Spektralbereich im Ultraviolett- und Niederultraviolett-Bereich (z.B. Leuchtstofflampen) darstellen und folgende Punkte zu beachten:

- Gerichtetes Abstrahlen der Lampen nach unten (keine Abstrahlung nach oben, wenig Lichtstreuung)
- Leuchtstofflampen mit geringem Spektralbereich im Ultraviolett- und Niederultraviolett-Bereich (z.B. Leuchtstofflampen)
- möglichst wenig Lichtpunkte
- Leuchtlinie in niedriger Höhe und nach oben abgeschirmt
- Bedarfsgerichte Beleuchtung mit Bewegungssensoren insbesondere entlang der Fußwege

VarE6: Kontrolle auf Vorkommen von Amphibien

Vor Beginn von Baumaßnahmen, die in das Oberflächengewässer eingreifen oder in seinem unmittelbaren Umfeld stattfinden, ist der Teil auf das Vorkommen von Amphibien zu untersuchen. Wenn Amphibien im Bereich der Vorhaben innerhalb des Gewässers oder im näheren Umfeld nachgewiesen werden, sind diese fachgerecht zu bergen und in ein geeignetes Ersatzgewässer umzusetzen. Zur Limitierung der Bergung und Umsiedlung ist ein Wasserleitungsnetz für die Lagerung im unteren Bereich der Baustelle zu stellen.

C.9.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

CEFF1: Erhalt eines Preis- und Dunkelraumes für Feldmause

Die unter Punkt 9.2.5 und 9.2.9 des Anrechnungsrichters Fachbeitrages (OKON 2023A) formulierten CEF-Maßnahmen werden an die aktuelle Planung der Grünplanung der Bestandsbäume und Gehölzbeständen im Geländebereich angepasst.

Der im Bebauungsplan durch das Wohngebiet führende waldartige Grünzug wird durch den Erhalt bestehender, großkroniger Bäume und Baumgruppen charakterisiert (siehe VART 4). Diese bleiben zusammen mit den flächenunverändert baueingereichteten Flächen (siehe VART 5) funktionsorientiert im Wohngebiet. Der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche angrenzenden Wohngebiete. Der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Nutzung sich in den waldartigen Charakter einfügt. Folgende durch das Gebiet sollen in Form von weiterzubehaltenden Waldeskeimen, die im Bereich des Grünzugs liegen, erhalten. Der Spielplatz soll als Waldspielplatz nachfolgend ausgestaltet werden.

CEFF2: Schaffung von 30 Fledermausquartieren für Braune Langohren Die unter Punkt 9.2.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (OKON 2023A) formulierte CEF-Maßnahme wird an die aktuelle Planung zum Erhalt des waldartigen Grünzugs in Geltungsbereich wie folgt angepasst:

Die Installation von Fledermausquartieren für Braune Langohren erfolgt in 10 Stufen über einen Zeitraum von 10 Jahren. Die ersten 10 Quartiere sind dort bestehende Gebäude, die in der Umgebung des Grünzugs liegen und dort bestehende Gebäude. Die beiden anderen Gruppen werden am Standort in kleine Waldflächen integriert. Eine Waldfläche befindet sich nördlich, die zweite Waldfläche im Bereich der Kläranlage befindet sich südlich. Die beiden Waldflächen werden durch einen Dinkel und über den Flusslauf ökologisch miteinander verbunden.

Durch den Gewässerverlauf durch das Stadtgebiet besteht darüber hinaus eine Grünverbindung zum Geltungsbereich, so dass die Tiere entlang von Strukturen aus zwischen den Quartiersstandorten wechseln können. Die beiden Waldflächen am Standort sind so zu gestalten, dass sie dem Grünzug, so dass eine intensive Nutzung des Grünzugs ermöglicht wird.

CEFF3: Schaffung von 14 Fledermausquartieren für Große Bart- und Wasserfledermaus

Die Installation von Fledermausquartieren für die Fällung von Bäumen werden 14 Quartiere in der Umgebung des Grünzugs installiert. Die Quartiere werden in Kisten an Bäumen im Geltungsbereich angebracht. Die Quartiere werden an den Standorten, die den unterschiedlichen Ansprüchen der beiden Arten genügen. Durch den Erhalt von Einzelebäumen und Gehölzbeständen im Geltungsbereich werden Fledermausquartiere für Große Bart- und Wasserfledermaus geschaffen. Die Quartiere werden so gestaltet, dass sie dem Grünzug, so dass eine intensive Nutzung des Grünzugs ermöglicht wird.

CEFF4: Sicherung von 14 zukünftigen Quartieren für Bäume

Die Installation von Fledermausquartieren für die Fällung von Bäumen werden 14 Quartiere in der Umgebung des Grünzugs installiert. Die Quartiere werden in Kisten an Bäumen im Geltungsbereich angebracht. Die Quartiere werden an den Standorten, die den unterschiedlichen Ansprüchen der beiden Arten genügen. Durch den Erhalt von Einzelebäumen und Gehölzbeständen im Geltungsbereich werden Fledermausquartiere für Große Bart- und Wasserfledermaus geschaffen. Die Quartiere werden so gestaltet, dass sie dem Grünzug, so dass eine intensive Nutzung des Grünzugs ermöglicht wird.

CEFS: Anbringen von 3 Nischen für den Waldtag. Die reguläre Länge von 3 Nischen für den Waldtag erfolgt in der Weise, dass die Nischen in der Mitte der Fläche liegen und die Nischen an den dort bestehenden Gehölzbeständen, die Teilungen an den Gruppen werden am Stadtrand in kleine Waldflächen integriert. Eine Waldfläche befindet sich nordöstlich, die zweite Waldfläche im Bereich der Waldfläche befindet sich südöstlich.

CEFS: Erhalt von Saatkärräumen
Mit der Bepflanzung zum Erhalt des waldartigen Grünzuges (siehe auch C.10) sollen auch die Saatkärräume erhalten werden. Insbesondere vor kommenden Saatkärräumen sollte zum Erhalt festgesetzt.

Der Erhalt speziell der Nischen sollte den Fortbestand der Kolonie im Gebiet sicherstellen (ÖKON 2034a).

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BaugB

Bei Neuerichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Voraussetzung der Bessung/Solareintrag für die Solarerzeugung und wirtschaftlicher Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarerzeugung zu installieren. Die Anlagen sind so zu errichten, dass sie die Dachfläche eines Gebäudes sowie der Teilflächen der Gebäudenumgebungen durch eine beispielsweise Heizung-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

C.11

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BaugB

C.11.1 Pflanzgebiete

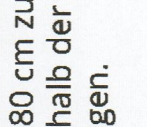
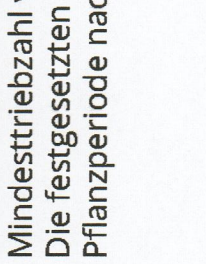
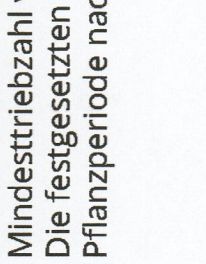
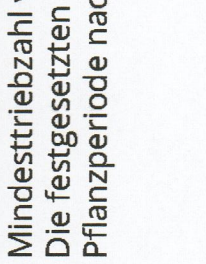
Dachbegrünung

Flächhafter und flächig geeignete Dächer bis 10° von Hauptbalkenkörpern sowie Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Lehm-Kaolin-Mischung herzustellen. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie die Anforderungen an die Begrünung erfüllt, ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erdondernde Oberlichter und haustechnische Einrichtungen. (siehe Umweltbericht; Ausnahmemaßnahme A1)

Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen innerhalb der Geländebereiche mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswegen und Nebenanlagen (z.B. zur Belüftung oder Erschließung einer Tiefgarage) müssen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Lehm-Kaolin-Mischung herzustellen. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie die Anforderungen an die Begrünung erfüllt, ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erdondernde Oberlichter und haustechnische Einrichtungen. (siehe Umweltbericht; Ausnahmemaßnahme A1)

	Die Über- die Geländehöhe hinausragenden Fassaden von Pfeilergängen sind außerhalb der Wandöffnungen zu mindestens 50 % der Fassadenfläche mit kletternden oder ankletternden Pflanzen zu begünstigen. Zur Ermittlung der kletternden oder ankletternden Pflanzen sind die entsprechenden definitorische bis zur OK Decke der Pfeilergänge exaktive Wandöffnungen. Alternativ zur Begünstigung der Fassaden von Pfeilergängen kann eine schab-schirmende Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m vorge-nommen werden. Stellplatzbegünstigung Für offene Stellplätze ist je angelegene 4 Stellplätze ein standortgerechter Stellplatz mit einer Fläche von mindestens 10 m² zu realisieren. Die Qualität, Hochwertigkeit und dauerhafte Zusammenbau der Stellplätze in der Stellplatzfläche sind zu berücksichtigen. Die Stellplätze sind zu pflegen und zu erhalten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszufüllen und zu pflegen sowie dauer-haft zu erhalten. Ausfälle sind jederzeit gleichwertig zu ersetzen. Naturnahe Gartengestaltung Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Pflanzung von 1 standortheim-lichen Laubbaum je Grundstück ab einer Grundstücksgröße von 500 m² vor-gesehen. Die Laubäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 cm bei einer Höhe von 1,30 m gemessen. Die Pflanzung erfolgt so, dass die zu verwendenden Gehölze sind in Tabelle 1 des Umweltberichtes aufge-führt. Die Pflanzung soll im Rahmen einer mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase überwacht werden. Ausfälle sind jederzeit gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung soll auf den privaten Grundstücken Bestandsbäume erhalten werden und die Pflanzung soll die Einführung von Grünstrüchern zur mittel- Laubbecken. Weiterhin soll die Einführung von Grünstrüchern zur mittel- Laubbecken. Aus dem heimischen Gehölzen der Tabelle 1 des Umweltberichtes erfolgen. Die Sträucher sollen die Qualität als Strauch, 20x, 60-100 cm nicht unterschrei-ben. An den oberirdisch sichtbaren Fassaden der Tiefgaragen kann alternat-iv eine standortgerechte Pflanzung vorgesehen werden. (siehe Umweltbe-richt: Gestaltungsmaßnahme G2) Vorgeschriebene Grünflächen Die vorgeschriebenen Vorgartenbereiche sind als grüne Vegetationsfläche zu ausbilden. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestal-tung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teillichen, ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstücksanforderungen und Grundstücksanforderungen erforderlichen Flächen und Nebenanlagen. Begrünung öffentlicher Flächen Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. entlang der Straßenver-kehrsräume und Parkplätze, ist die Pflanzung von mindestens 10 Laubver-kehrsräumen (1 Baum je 300 m² Verkehrsfläche, 1 Baum je 4 offene Stellplätze vor-nehmen) zu realisieren. Die Pflanzung soll die Einführung von Grünstrüchern. Baumpflanzung durch zusätzliche Pflanzungen in Form von großblättrigen Hochstamm-Laubbäumen sowie Sträuchern ergänzt werden, das sind lang-fristig ein geschlossenes Kronendach erhalten wird. Die Pflanzung soll die Einführung von Grünstrüchern, das sind lang-fristig ein geschlossenes Kronendach erhalten wird. Die Laubäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 cm bei einer Höhe von 1,30 m gemessen. Die Pflanzung erfolgt so, dass die zu verwendenden Gehölze sind in Tabelle 1 des Umweltberichtes aufge-führt. Die Pflanzung soll im Rahmen einer mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase überwacht werden. Ausfälle sind jederzeit gleichwertig zu ersetzen. (siehe Umweltbericht: Gestaltungsmaßnahme G1) C.11.2 Erhaltungsphase Zu erhaltender Errebnbaum (Eingemessen durch Obvl Stendorf & Möllers, Ahaus) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelebäume sind dauerhaft zu erhalten. So-fern der Erhalt einzelner zu erhaltender Einzelebäume in Zusammenhang mit der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen nachweislich nicht möglich ist, sind die entsprechenden Einzelebäume durch gleichwertige Grünflächen gleichzeitig zu ersetzen. Der Nachweis ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbörde zu erbringen.
---	--

	C.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Pflanzern und Bäumen innerhalb der festgesetzten Anpflanzungstiefe ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in p und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Pflanzhöhe von 1,50 m zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.
	D. örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW
FD	Flächestaltung
	Einfriedigungen
	Einfriedigungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzarten auszuführen. Die Einfriedigung ist als Laubhecke auszuführen. Die Drehtiefe ist nur zur Grundstücksmitte in die Hecke integriert zulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
	Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
	Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Solar- und Photovoltaikmodule sind bei Flachdächern zulässig.
	Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und aneinander gebauten Garagen
	Bei Doppelhäusern sowie aneinander gebauten Garagen sind einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zu wählen.
	E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planmaterial
	Flur 5 Flurbeseichnung
	822 Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgränze
	Kampfmittel
	Maßzahl (in m)
	Sofort bei Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt.

[illegible]

Stadt Gronau
 Bebauungsplan Nr. 52
 „Wohnquartier Innenstadt West“

Verfahrensstadium: Satzung (gemäß § 10 (1) BauGB)

Übersichtsplan M. 1 : 10.000
 Maststab im Original 1 : 1.000

Drees & Huesmann
 Ingenieurbüro
 Vennhollen 97
 32684 Gronau
 Fon +49 5202 7288-0
 Fax +49 5202 7288-1
 info@drees-huesmann.de
 www.dh-sinnstadt.de