Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

WA | II	a = Art der baulichen Nutzung
0,4 | 0,8	b = Zahl der Vollgeschosse
A | E	c = Grundflächenzahl (GRZ)
	d = Geschossflächen (GFZ)
	e = Textliche Festsetzungen
	f = Bauweise

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA — allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radwegefläche
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öG — Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- pG — Private Grünflächen
- Bestandsbäume mit Kronentraufbereichen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bäume in diesem Bereich sind zu Erhalten und zu schützen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
- L — Landschaftsschutzgebiet

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagen für Elektrizität und Nahwärme

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Denkmal, Einzelanlage

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 90 — Gebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- Öffentliches Gebäude
- Krankenhaus
- Offene Gebäudeteile
- *150* — Flurstücksnummer
- **Flur 25** — Flurnummer
- Bemaßungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Lärmschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- ⊠ 42,35 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 15.11.2019 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 25.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am XX.XX.XXXX bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gronau, den _____

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 190
"Markenfort"
Stadtteil Gronau

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

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

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO ff.)

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

2.1.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

Für die mit **A** gekennzeichneten Bereiche wird eine maximale Traufhöhe von 43,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe über der Geländeoberfläche von ca. 4,50 m.

Für die mit **A1** gekennzeichneten Bereiche wird eine maximale Traufhöhe von 45,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe über der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

2.1.2 Firsthöhe
Der Dachfirst ist die meist waagerechte, lineare obere Kante, wo zwei einander gegenüberliegende Dachflächen aufeinandertreffen.

In den mit **A** gekennzeichneten Bereichen wird eine maximale Firsthöhe von 48,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Firsthöhe über der Geländeoberfläche von ca. 9,50 m.

In den mit **A1** gekennzeichneten Bereichen wird eine maximale Firsthöhe von 50,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Firsthöhe über der Geländeoberfläche von ca. 11,50 m.

2.1.3 Sonstige Höhenfestsetzungen
Für Gebäude mit einem Flachdach in dem mit **A** gekennzeichneten Bereichen gilt folgendes:

Die max. Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) darf eine Höhe von 45,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

Für Gebäude mit einem Flachdach in dem mit **A1** gekennzeichneten Bereichen gilt folgendes:

Die max. Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) darf eine Höhe von 48,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 9,50 m. Die Höhe der Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses darf eine Höhe von 45,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

Ein **Nicht-Vollgeschoss** im 2. Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss wie folgt zulässig: Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig mindestens 1,50 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.

Für Gebäude mit einem Flachdach in dem mit **B** gekennzeichneten Bereichen gilt folgendes:

Die max. Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) darf eine Höhe von 51,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 12,50 m. Die Höhe der Dachkonstruktion des 2. Obergeschosses darf eine Höhe von 48,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 9,50 m.

Ein **Nicht-Vollgeschoss** im 3. Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss wie folgt zulässig: Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig mindestens 1,50 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.

2.1 Grundfläche
(§19 BauNVO)
Auf die Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO können die privaten Grünflächen mit angerechnet werden.

3.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen
In den mit A und A1 gekennzeichneten Bereichen sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.

In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) zulässig.

Garagen sind nur mit Flachdächern zulässig.

3.3 Dachelemente
Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und vorbauten (z.B.Zwerchgiebel) und Dascheinschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von der Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen. Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand und von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge muss jeweils min. 1,0 m betragen. Die Ausdehnung einzelner Dachelemente darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Dachelemente sind im 2. Obergeschoss (Spitz) unzulässig.

3.4 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Fassade und Dachelementen ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

3.5 Einfriedungen
In den Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe über Geländeoberfläche zulässig. Für Eckgrundstücke können Abweichungen zugelassen werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen blickoffen zu gestalten. Zulässig sind nur Zaunanlagen mit Einzel-/Punktfundamenten. Zum Sichtschutz können Einfriedungen begrünt werden oder Hecken gepflanzt werden.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone u.a.) ist bis zu 1,50 m zulässig.

5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 91 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen (d.h. zur Straße orientierten) Baugrenze nicht zulässig.

In den mit **A** und **A1** gekennzeichneten Bereichen müssen die Zufahrten mindestens eine Tiefe von 5,0 m und dürfen höchstens eine Tiefe von 8,0 m haben.

In den mit **B** gekennzeichneten Bereichen sind Stellplatzanlagen mit einer, auf dem Grundstück liegenden, eigenen Zufahrt auszustatten. Eine direkte Andienung der Stellplätze über die Straßenverkehrsfläche ist unzulässig.

6.0 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen (d.h. zur Straße orientierten) Baugrenze nicht zulässig.

Wenn mit dem Hauptgebäude nicht an die vordere Baugrenzeheran gebaut wird, sind Nebenanlagen auch in dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der der Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes sowie deren seitlicher Verlängerung zu den Nachbargrenzen nicht zulässig. Zudem sind Nebenanlagen im Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Baugrundstücke, deren private Grünflächen an die Waldfläche angrenzen.

7.0 Solartechnik
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen bei der Errichtung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausnahmen können, bei technisch unzureichenden Gegebenheiten zugelassen werden.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

8.0 Beschränkung von Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)

Im gesamten Plangebiet gelten, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern, folgende Festsetzungen zur zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden:

In den mit **A** und **A1** gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte, sowie je Reihenhausscheibe maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

9.1 Gestaltung von Vorgärten
Vorgärten i.S. der nachgenannten Festsetzungen sind die Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren Verlängerung zu den Nachbargrenzen. Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge,Stellplatz/ Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) und wasserdurchlässig anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus, wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

9.1.1 Bauliche Anlagen und befestigte Flächen in Vorgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Vorgärten ist eine Befestigung von Flächen nur für folgende Zwecke bzw. bauliche Anlagen zulässig:

- Hauszugänge bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen. Die Breite der Zufahrt darf die Breite der vorgenannten Anlagen nicht überschreiten.
- Notwendige nicht überdachte Stellplätze

Die Herstellung der Oberflächen der v.g. Anlagen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen (z.B. Rampen), die bewegungseingeschränkten Menschen den Zugang zu einem Gebäude ermöglichen sowie Stellflächen für Müllgefäße.

9.1.2 Pflanzgebot in Vorgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) und wasserdurchlässig anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus, wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

9.2 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

- Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratаufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.
- Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

9.3 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist je vollendeter 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Mindenstens jedoch einer. Bei Verlust sind sie zu ersetzen.

Dies gilt nicht für Grundstücke mit Privaten Grünflächen, auf denen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

9.4 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einzelbäume und Baumgruppen zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust sind sie gleichwertig zu ersetzen.

10.0 Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Immissionsschutz durch eine min. 91 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante für Gebäude innerhalb der Baugrenzen sicherzustellen.

Die Lärmschutzwand muss dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10kg/m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestend 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

11.0 Oberflächenentwässerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Im gesamten Plangebiet ist das auf den befestigten Flächen sowie den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicherzustellen. Die Planung, der Bau und der Betrieb der Versickerungs-anlagen hat nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu erfolgen. Für den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen ist gem. § 8 WHG ein Wasserrechtsantrag beim Kreis Borken (Untere Wasserbehörde) zu stellen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Zisternen oder sonstigen Speichern) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Hinweise

1.0 Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§16 und 17 DSchG). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungfreizuhalten.

2.0 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 Fachbereich Natur und Umwelt zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

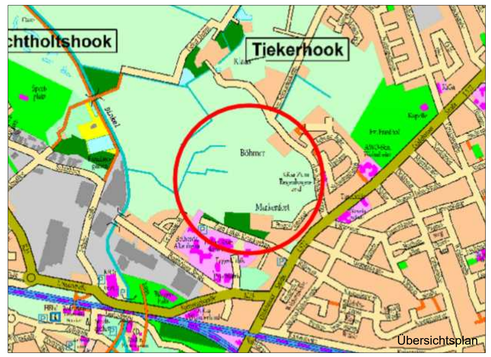
3.0 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe,Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), zu verständigen.

4.0 Artenschutz
Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. §39 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d.h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Sofern bei den Abbruch- oder Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt (z.B. Fledermäuse, Vögel) werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

5.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Stadt Gronau (Westfalen)

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Bebauungsplan Nr. 190

"Markenfort"

Stadtteil Gronau

Planstand: Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 07/2024

FD 461_Stadtplanung_Sibbing_Juli 2024