



***BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
ZUM ENTWURF***

Bebauungsplan Nr. 190 „Markenfort“, Stadtteil Gronau

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juli 2024

Rechtskraft: _____

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1. PLANGEBIET	4
2. PLANUNGSANLASS/PLANVERFAHREN	4
3. PLANUNGSVORGABEN	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	8
3.3. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzung	8
3.4. Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord	9
3.5. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen.....	11
4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANINHALTE	11
4.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO).....	11
4.2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO ff.).....	12
4.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)	12
4.2.2. Grundfläche, Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)	13
4.3. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)	14
4.3.1. Einfriedungen	14
4.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	15
4.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	15
4.6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO).....	15
4.7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO).....	16
4.8. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	16
4.9. Beschränkung von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	17
4.10. Straßenverkehrsfläche	17
4.11. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans	18
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	19
5.1. Anbindung an das Straßennetz.....	19
5.2. Ruhender Verkehr	19
5.3. Rad- und Fußverkehr	19
5.4. Öffentlicher Personennahverkehr	19
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
6.1. Belange des Umweltschutzes	20
6.1.1. Festsetzungen zur Grüngestaltung.....	20
6.1.2. Ökologische Belange / Umweltbericht.....	21
6.1.3. Artenschutz	21
6.1.4. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	22
6.1.5. Wasserwirtschaftliche Belange	22
6.1.6. Forstliche Belange	22
6.2. Ver- und Entsorgung	23
6.2.1. Gas-, Strom- und Wasserversorgung	23
6.2.2. Abwasserentsorgung.....	23

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
7.1. Immissionsschutz	24
7.2. Denkmalschutz	24
7.3. Altlasten und Kampfmittelvorkommen	26
7.4. Bodenordnung	26
8. VERFAHRENSVERMERK	27
9. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)	28
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: PLANENTWURF	3
ABB. 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 190 „MARKENFORT“, GRONAU	4
ABB. 3: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN MÜNSTERLAND	6
ABB. 4: AUSZUG AUS DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE FÜR HQ EXTREM	7
ABB. 5: DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
ABB. 6: LUFTBILD DES PLANGEBIETS UND DER ANGRENZENDEN BEREICHE AUS 2023	9
ABB. 7: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET / LAGE DER TEILFLÄCHE INNERHALB DES PLANGEBIETES	10
ABB. 8: SCHAUBILD ZU DEN HÖHENFESTSETZUNGEN.....	13
ABB. 9: BEREICH DES BODENDENKMALS	25

TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1: STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	18
--	----

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- SCHALLGUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANS NR. 190 DER STADT GRONAU, NORMEC UPPENKAMP, AH-AUS, MAI 2022
- UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 190 "MARKENFORT", STADTTEIL GRONAU, ÖKON GMBH, MÜNSTER, SEPTEMBER 2022 (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)
- ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 190 "MARKENFORT", STADTTEIL GRONAU, ÖKON GMBH, SEPTEMBER 2022
- MACHBARKEITSTUDIE VERSICKERUNG, INGPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, COESFELD, DEZEMBER 2023
- BAUGRUNDUNTERSUCHUNG, DR. SCHLEICHER & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, GRONAU, OKTOBER 2019
- ERGÄNZENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR OBERBODENMÄCHTIGKEIT, DR. SCHLEICHER & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, GRONAU, JUNI 2020

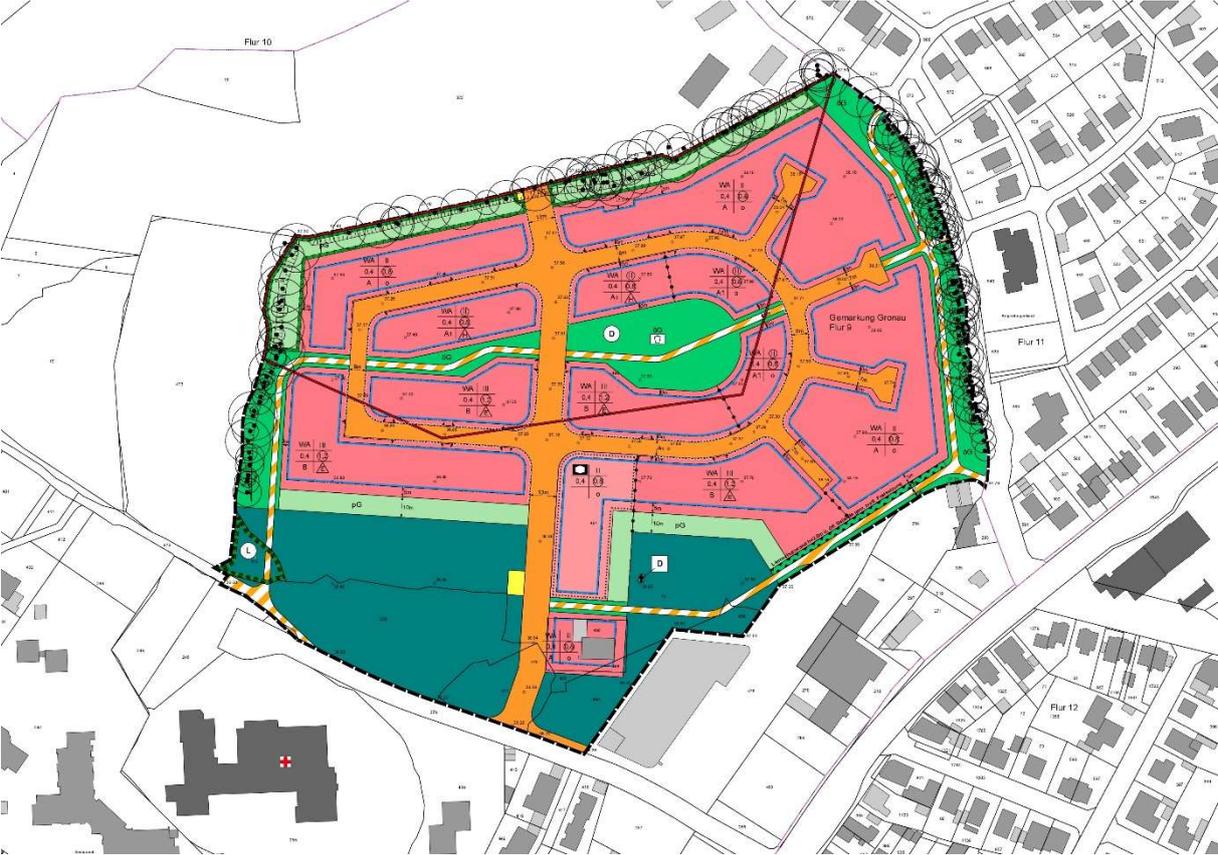


Abb. 1: Planentwurf (ohne Maßstab)

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 9, Gemarkung Gronau und umfasst die Flurstücke 138 (tlw.), 231, 232, 459, 465, 466, 468, 469, 470, 471, 472, 490 und 491.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 323 in der Flur 9, Gemarkung Gronau.
- im Osten durch die Straße Am Schwartenkamp (Flurstück 596, Flur 11 der Gemarkung Gronau), weiter im Südosten durch die Flurstücke 294 und 476, Flur 9, Gemarkung Gronau.
- im Süden durch die Straße Zum Lukas-Krankenhaus (Flurstück 376, Flur 9, Gemarkung Gronau).
- im Westen durch das Flurstück 473 in der Flur 9, Gemarkung Gronau.

Der vorstehend beschriebene Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

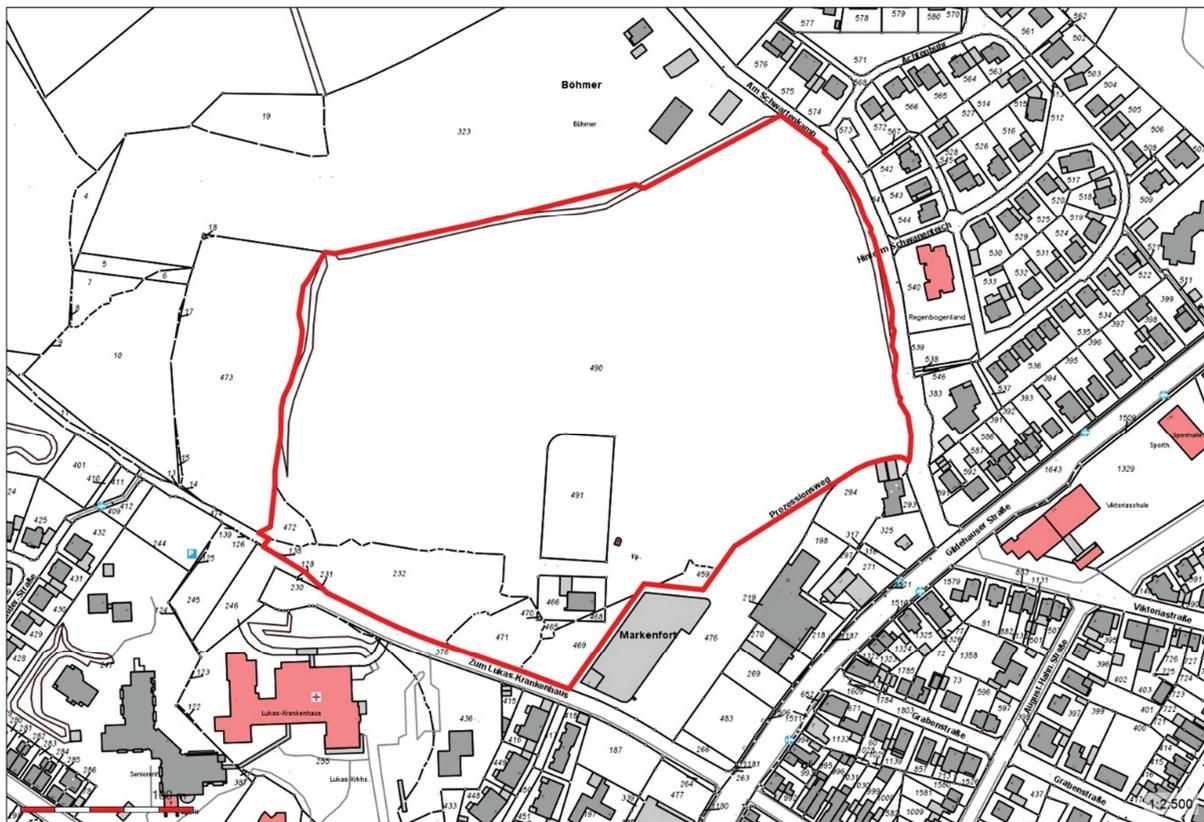


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 „Markenfort“, Gronau (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass/Planverfahren

Um dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken, sollen die aktuell als land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereichs in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Der Rat der Stadt Gronau hatte hierzu in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 102. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 190 „Markenfort“ gefasst.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO mit den zulässigen Dichtewerten. Um ein angemessenes Angebot an Wohnraum zu schaffen, sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau entstehen. Auch die Fläche der ehemaligen Hofanlage am Quartierseingang soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. An dieser Stelle ist ein Standort für eine Kindertagesstätte eingeplant.

Das Quartier wird über eine Ringstraße und 4 Stichstraßen ausschließlich über die Straße „Zum-Lukas-Krankenhaus“ erschlossen. Zudem wird über eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Straße die Anbindung an eine mögliche nördliche Erweiterung des Siedlungsbereiches geschaffen. An einer der Stichstraßen im Osten des Plangebietes dient ein Fuß- und Radweg gleichzeitig als befahrbarer Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge. Dieser wird umrahmt von einem Bereich, welcher für den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Entlang dem nördlichen Teil der Ringstraße und im Osten des Plangebietes soll es einen Mix aus Einfamilien-, Doppelhäusern und Hausgruppen entstehen. Im Süden des Plangebietes sollen Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten verortet werden. Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, wird die Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Im Herzen des Plangebietes soll ein Grünzug mit Fuß- und Radweg in Ost-West Richtung verlaufen und in Verbindung mit einem Spielplatz das Plangebiet aufwerten. Der bestehende großkronige Baumbestand entlang der Plangebietsgrenze und im Bereich der ehemaligen Hofstellen soll erhalten bleiben. Auch die südlich gelegene Waldfläche dient der ökologischen Aufwertung des Quartiers.

Die Bauleitpläne werden gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht angewendet werden, da bisherige Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden und es sich insoweit nicht um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Anpassung des Flächennutzungsplans. Dieser sollte ursprünglich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Entsprechend wurden Ende 2019 die frühzeitigen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für die Bauleitpläne durchgeführt.

Während im Anschluss das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt wurde – dieses Verfahren konnte im Januar 2021 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster zum Abschluss gebracht werden – verzögerte sich die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans in Folge von Hinweisen des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, der im Plangebiet frühzeitliche Siedlungsspuren vermutete.

Es wurden daher durch den Landschaftsverband daher zunächst Suchschnittssondagen im Plangebiet durchgeführt, mit denen im Ergebnis die Vermutungen bestätigt und das Bodendenkmal näher eingegrenzt wurde (siehe hierzu Punkt 7.1 der Begründung).

Nachdem nunmehr auch die Untersuchungen zum Artenschutz sowie die Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Scoping (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) zum Abschluss gebracht werden konnten, sollen parallel zu den vertiefenden archäologischen Untersuchungen (siehe auch hierzu Punkt 7.1) die Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Den Planentwurf für die Offenlage hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 16.03.2022 beschlossen.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan Münsterland

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen. Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist am 01.09.2021 in Kraft getreten. Der Plan hat das Ziel, die von Hochwasser und Starkregen ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des jeweiligen Einzugsbereichs. Da die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, ist daher eine einschätzende Betrachtung vorzunehmen.

Das Plangebiet liegt in Eschlage am Rand des Dinkeltals. Der Fluss liegt im Mittel ca. 340 m entfernt von der westlichen Plangebietsgrenze. Das ordnungsbehördlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Dinkel grenzt an das Plangebiet an.

Die von der Bezirksregierung Münster veröffentlichten Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten ordnen das Plangebiet keiner Gefahrenklasse zu, wie es exemplarisch der Auszug aus der Gefahrenkarte für den Fall HQ extrem (geringe Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses) zeigt.

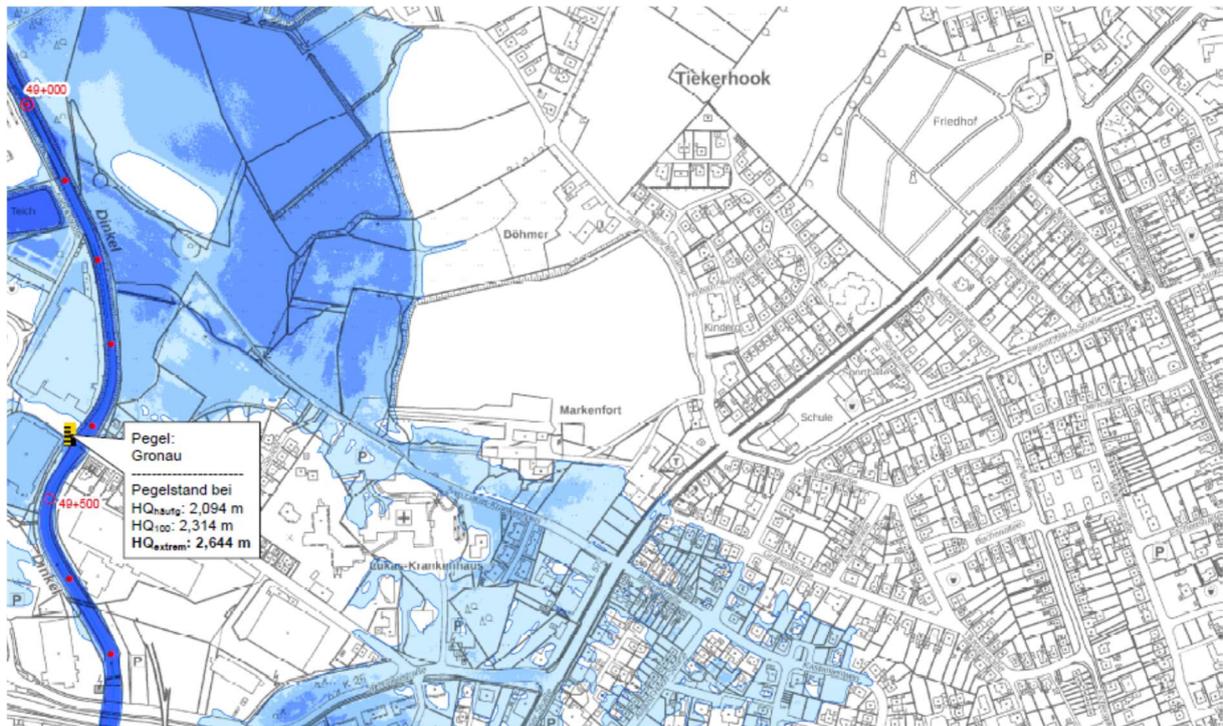


Abb. 4 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für HQ extrem (ohne Maßstab)

Nach Auswertung der Fachinformationen sind daher weder Gefahren noch Risiken durch Hochwasser erkennbar.

Neben den Einschätzungen zu durch Gewässer ausgelöste Überschwemmungen sind ferner auch Überflutungen durch starke Regenereignisse zu betrachten.

Hierzu hat das Bundesamt für Kartografie und Geodäsie Starkregenkarten für seltene Ereignisse (Jährlichkeit 100) und extreme Ereignisse ($h_n = 90 \text{ mm/qm/h}$) erstellt.

Sowohl bei seltenen als auch bei extremen Regenereignissen kann das Plangebiet ausweislich der Starkregenkarten in geringfügiger räumlicher Ausdehnung von Überflutungen betroffen sein, die sich im Dezimeterbereich bewegen. Hier ist im Zuge der Umsetzung der Planung dafür Sorge zu tragen, dass eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet wird.

Grundsätzlich ist das Plangebiet daher kaum von Überschwemmungen und Überflutungen betroffen, so dass gesonderte Vorkehrungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich sind.

3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellte das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dar.

Im Januar 2021 ist eine Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden, die den Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche darstellt. Die Darstellung der Waldfläche erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Regionalforstamt – Landesbetrieb Wald und Holz.

Der Bebauungsplan nimmt diese Funktionsgliederung auf und entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft. Im Südosten an ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Im Nordosten liegen Wohnbauflächen und im Süden schließen sich Gemischte Bauflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus an. Die westlich angrenzende Fläche ist als Wald ausgewiesen.

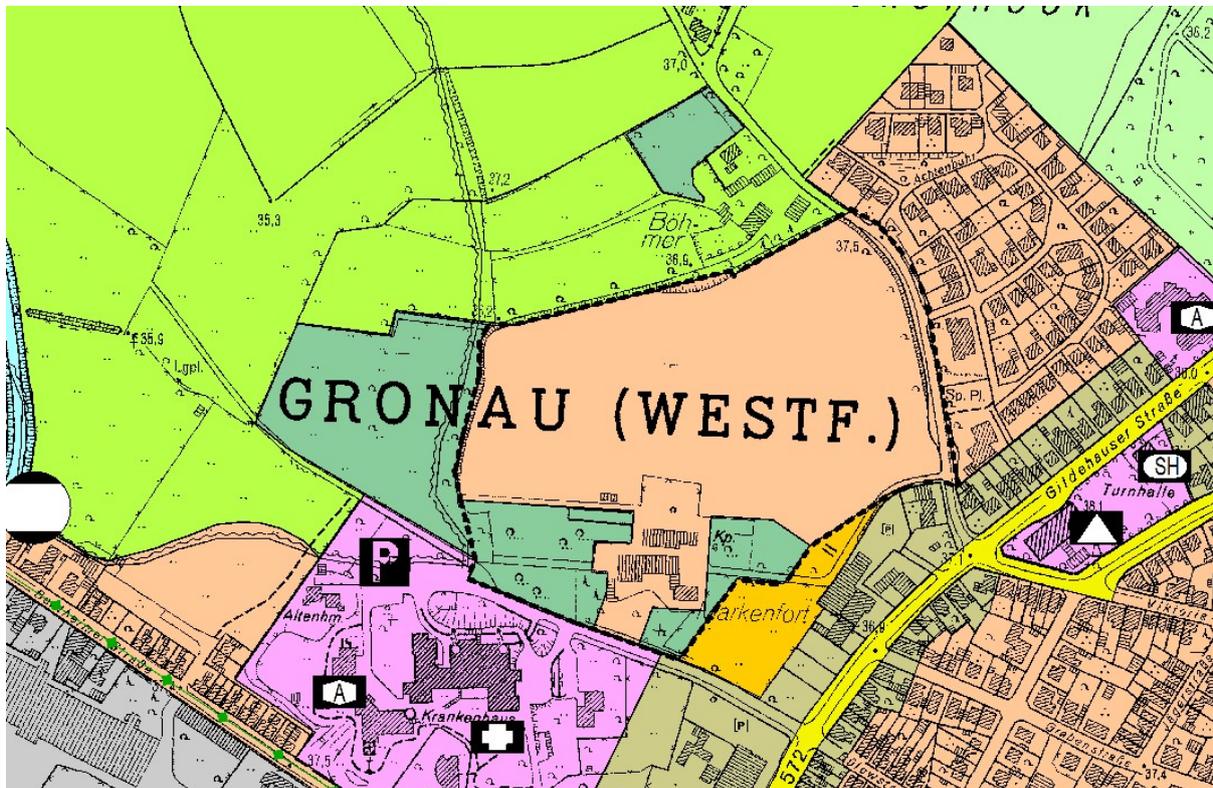


Abb. 5: Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzung

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und wird im Westen, Norden und Osten von Baumreihen eingefasst. Im Süden des Plangebiets stockt eine Waldfläche auf um eine ehemalige Hofanlage auf, deren Wirtschaftsgebäude nach dem Erwerb durch die Stadt Gronau bereits größtenteils beseitigt wurden. Innerhalb der Waldfläche liegt auch eine Wegekapelle, die erhalten werden soll.

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet bislang im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Auch im Norden und Westen grenzen unbeplante Außenbereichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an das Plangebiet an.

Beplante Bereiche gibt es im Osten und Süden des Plangebietes. Östlich des Schwartenkamp liegen festgesetzte Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Direkt am Schwartenkamp liegt des Weiteren eine Kindertagesstätte.

Im Südwesten liegen das Lukas-Krankenhaus und zusätzliche soziale Angebote, im Südosten grenzt das Plangebiet an einen großflächigen Nahversorgungsstandort an.



Abb. 6: Luftbild des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche aus 2023 (ohne Maßstab)

3.4. Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord

Der Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord ist am 12.07.2017 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst vorliegend auch das Plangebiet.

Als verbindliche Fachplanung des Natur- und Landschaftsschutzes konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Regionalplans (Landschaftsrahmenplans) durch die Festlegung verbindlicher Schutzkategorien und definiert behördenverbindliche Entwicklungsziele für einzelne Landschaftsbereiche.

Für den Entwicklungsraum Brook/Tiekerhook (Ziff. 1.2.2) beinhaltet der Landschaftsplan u.a. als Leitziele

- die Erhaltung und Entwicklung einer abwechslungsreichen und z.T. noch sehr gut strukturierten Kulturlandschaft;

- die Feldgehölze, Hecken, Obstbaumwiesen, Kleingewässer, Ufergehölze und sonstigen Gehölzstrukturen sind zu entwickeln und zu pflegen;
- Erhaltung und Entwicklung der Funktion und Bedeutung des Gebietes für die naturbezogene Erholung.

Hierzu werden weitergehende Ziele der Landschaftsentwicklung im Festsetzungsteil des Plans definiert (bspw. ergänzende Anpflanzungen von Hecken, Baumreihen und Baumgruppen entlang von Straßen, Wegen und Parzellengrenzen, die Anlage von Feldrainen und Krautsäumen und die Anlage von Obstwiesen).

Die vorgenannten Schutzzwecke sind durch die Bauleitplanung zu berücksichtigen, wobei allerdings davon auszugehen ist, dass der Landschaftsplan der Inanspruchnahme der Fläche für Siedlungszwecke nicht grundsätzlich entgegensteht, zumal auch bereits der Regionalplan als Landschaftsrahmenplan hier eine entsprechende Funktionszuweisung durch die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs bereits vorwegnimmt.

Die Ziele der Landschaftsentwicklung werden von der Bauleitplanung insoweit aufgenommen, dass vorhandene Grünzüge erhalten bleiben bzw. ergänzt werden und Festsetzungen zur Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgenommen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet an bzw. ein geringer Teil des Plangebiets im Südwesten liegt im LSG (Flurstück 472). Es handelt sich um eine Teilfläche der Waldfläche, die im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt wird. Insoweit wird davon ausgegangen, dass Konflikte mit dem Landschaftsschutz nicht zu erwarten sind.

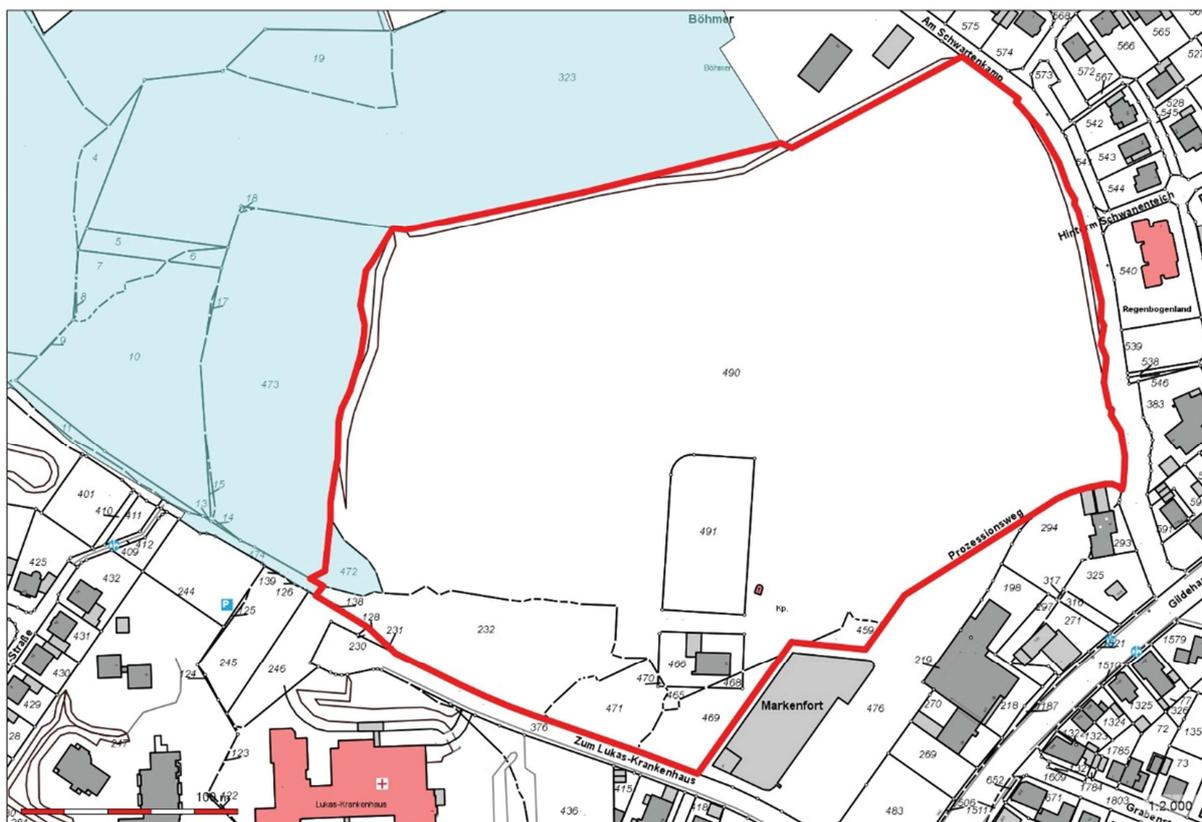


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet/Lage der Teilfläche innerhalb des Plangebiets (ohne Maßstab)

Für den Bereich des Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan mit dem Inkrafttreten der Satzung außer Kraft, wenn die Naturschutzbehörde als Träger der Landschaftsplanung dem Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen hat.

3.5. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Regelung zur Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1a Abs. 2 Satz 4 ist eine konkretisierte Begründungspflicht bei der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche und Wald eingeführt worden. Nach den neuen Planungsgrundsätzen zum Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde Entwicklungspotenziale die mit der hier geplanten Baugebiet verfolgten Ziele nicht genauso gut erfüllen können.

Durch diesen Bebauungsplan werden rd. 79.500 m² der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die hier zu Rede stehende Fläche ist konzeptionell bereits auf der Ebene der Regionalplanung als allgemeiner Siedlungsbereich definiert. Sie entspricht damit der allgemeinen planerischen Zielsetzung bzw. der angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche, erfordert aber eine genaue Erforschung des Bedarfs weiterer Wohnbauflächen im Stadtgebiet Gronaus.

Der Stadt Gronau stehen gegenwärtig keine größeren Brachflächen zur Verfügung, die als potentielle Flächen der Innenentwicklung angesehen werden können. Aufgrund dessen wird auf die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückgegriffen, um Wohnbauflächen im Stadtteil zu schaffen. Da diese sich jedoch in Stadtrandlage befinden, findet somit lediglich eine Arrondierung des Siedlungsbereichs statt.

Derzeit werden als Maßnahmen der Innenentwicklung zwar Bebauungspläne aufgestellt welche Innenbereichsflächen überplanen, diese dienen in erster Linie allerdings dazu, einzelne Baulücken zu schließen oder vorhandene Strukturen zu sichern und städtebaulich nicht angemessenen Veränderungen in einzelnen Quartieren entgegen zu wirken – strukturwirksam in dem Sinne, dass sie wesentlich zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum beitragen können, sind sie allerdings nicht.

4. Begründung der wesentlichen Planinhalte

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

Die Bauflächen im Plangebiet werden überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässigen Anlagenarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Flächennutzung im Plangebiet vorwiegend auf die Wohnnutzung zu beschränken.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt der Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der Wohnruhe im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten. Zudem befindet sich der nächstgelegene Nahversorgungsstandort direkt südlich angrenzend in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, sodass die Versorgung der Wohnbevölkerung im Plangebiet als gesichert angesehen werden kann.

Im Bereich der Haupteinfahrtsstraße wird ein Baufeld als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

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

4.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Beim Maß der Nutzung wird differenziert zwischen dem mit A, A1 und B gekennzeichneten Bereichen.

In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig und es ist eine Bebauung mit Einfamilien- und ggf. Doppelhäusern vorgesehen, hier wird auch die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE pro Gebäude und pro Doppelhaushälfte reguliert.

In den Bereichen mit A1 gekennzeichneten Bereichen sind nur Gebäude mit zwingender Zweigeschossigkeit zulässig und in Teilbereichen sind Hausgruppen vorgesehen. In den Hausgruppen wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 pro Reihenhausscheibe festgesetzt. Durch diese Vorgaben soll ein Anreiz für ein flächensparendes Bauen in die Höhe geschaffen werden.

In den mit B gekennzeichneten Bereichen im Südwesten des allgemeinen Wohngebiets soll die Errichtung von Mehrwohneinheitsgebäuden mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden, um in ausreichendem Umfang Wohnraum schaffen zu können. Angestrebt wird in den Mehrwohneinheitsgebäuden seitens der Stadt Gronau ein Mix aus frei finanziertem und gefördernten Wohnungsbau. Dies ist entweder durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft umzusetzen oder bei der Vergabe der Baugrundstücke an Dritte verbindlich festzuschreiben.

Mit den o. g. Festsetzungen soll eine angemessene Verdichtung in den unterschiedlichen Teilbereichen des Plangebiets erreicht werden.

Da die alleinige Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen die Höhenentwicklung von Gebäuden allerdings nur ungenügend zu steuern vermag, werden ergänzend die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe für die vorgenannten Bereiche begrenzt:

- In den mit A gekennzeichneten Bereichen mit maximaler Zweigeschossigkeit wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 48,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, dies entspricht einer Firsthöhe von ca. 9,50 m. Als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) wird eine Höhe von 43,00 m üNHN festgesetzt, dies entspricht einer Traufhöhe von ca. 4,50 m. Für Hauptgebäude mit Flachdächern gilt abweichend eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) von 45,00 m üNHN, dies entspricht einer Höhe von ca. 6,50 m.
- In den mit A1 gekennzeichneten Bereichen mit zwingender Zweigeschossigkeit wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 50,00 m üNHN festgesetzt, dies entspricht einer Firsthöhe von ca. 11,50 m. Als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) wird eine Höhe von 45,00 m üNHN festgesetzt, dies entspricht einer Traufhöhe von ca. 6,50 m. Für ein Hauptgebäude mit Staffelgeschoss werden abweichende Höhenfestsetzungen getroffen. Hier darf eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) 48,00 m üNHN (ca. 9,50 m) nicht überschritten werden. Die Höhenbegrenzung für die maximale Höhe der Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses wird mit 45,00 m üNHN (ca. 6,50 m) festgesetzt.
- In den mit B gekennzeichneten Bereichen, in denen nur Gebäude mit Flachdächern zulässig sind, wird eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) 51,00 m üNHN (ca. 12,50 m) festgesetzt. Die Höhenbegrenzung für die maximale Höhe der Dachkonstruktion des 2. Obergeschosses wird mit 48,00 m üNHN (ca. 9,50 m) festgesetzt.

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

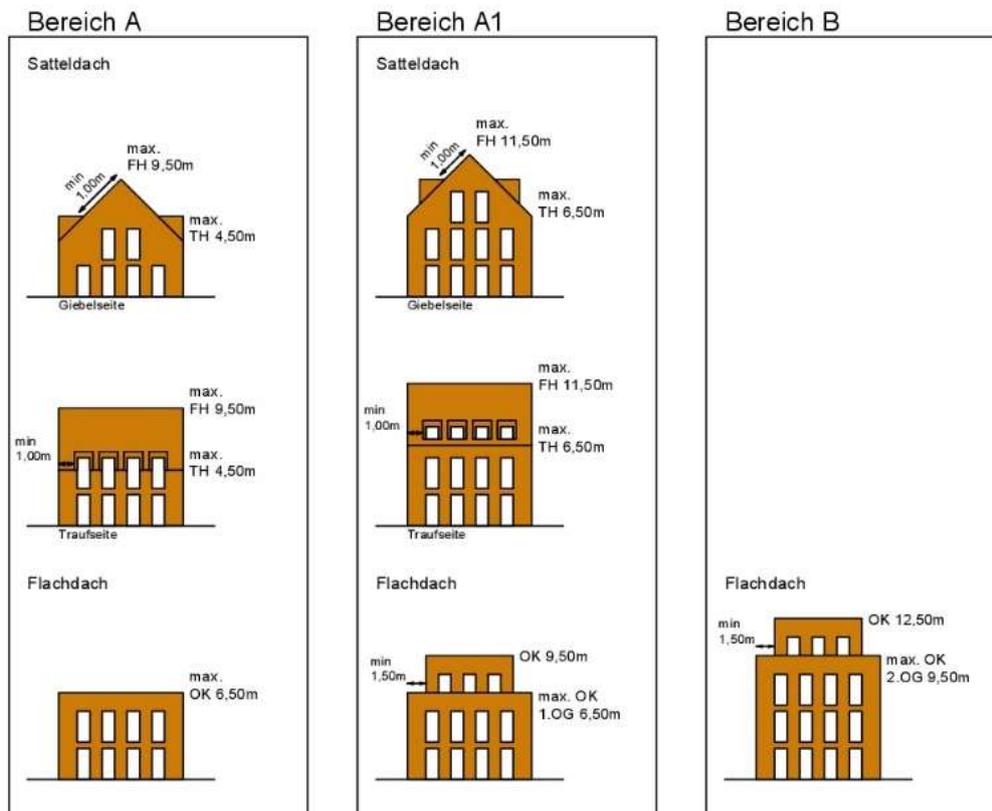


Abb. 8: Schaubild zu den Höhenfestsetzungen

Die v. g. Höhenfestsetzungen werden in den textlichen Festsetzungen mit Angaben in Normalhöhennull (ü. NHN) auf der Grundlage der Geländehöhen aus der Erschließungsplanung festgesetzt.

4.2.2. Grundfläche, Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)

Es werden hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Somit wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eine GRZ von 0,4 gewählt, um eine adäquate Nutzung der Baugrundstücke zu erreichen.

Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den mit A, A1 und B gekennzeichneten Bereichen des WA mit 0,8 festgesetzt. Im Bereich mit zulässiger dreigeschossiger Bebauung beträgt die GFZ 1,2, damit die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auch bei einer vollständigen Ausnutzung der Grundfläche umgesetzt werden kann.

4.3. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen werden konkretisierende örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um ein möglichst harmonisches Siedlungsbild zu erzeugen und die Umsetzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung und Solarenergienutzung zu befördern.

Dachformen

Zulässig sind für Hauptgebäude in den mit A, A1 und B gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets nur symmetrische Satteldächer und Flachdächer. Letztere auch deshalb, weil Sie sich besonders für eine Kombination von Dachbegrünung und aufgeständerter Solarenergienutzung eignen.

Im mit B gekennzeichneten Bereich sind aus dem letztgenannten Grund nur Flachdächer zulässig.

Staffelgeschosse

Zulässig sind für Hauptgebäude in den mit A, A1 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets nur symmetrische Satteldächer und Flachdächer. In den mit B gekennzeichneten Teilen nur Flachdächer. Letztere auch deshalb, weil Sie sich besonders für eine Kombination von Dachbegrünung und aufgeständerter Solarenergienutzung eignen.

Dachelemente

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch Dachelemente beeinflusst. Um eine Dachlandschaft zu erhalten, die gestalterisch ansprechend durch Dachelemente gegliedert wird, werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Im Bereich A und A1 sind Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und Vorbauten (z.B. Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt, dass sämtliche Dachelemente max. 50 % der Gebäudelänge betragen dürfen. 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.

Doppelhäuser

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern zu erhalten, sind die jeweiligen Haushälften mit gleicher Höhe, Dachform und –neigung zu errichten und Fassadengestaltung sowie die Anordnung von Dachelementen aufeinander abzustimmen. Von der Vorgabe, dass einzelne Dachaufbauten maximal eine Länge von 3 m haben dürfen kann abgewichen werden, wenn die Elemente an der gemeinsamen Grenze aufeinanderstoßen und das Element je Doppelhaushälfte eine Länge von 3 m nicht überschreitet.

4.3.1. Einfriedungen

An Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen zulässig. Jedoch dürfen sie aus städtebaulichen Gründen, um ein ansprechendes Straßenbild zu erhalten, und zur Verbesserung der Einsehbarkeit des Straßenraumes aus Grundstückseinfahrten eine Höhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Um ein gewisses Maß an Privatsphäre auch für Eckgrundstücke zu ermöglichen, können Einfriedungen von max. 2,00 m Höhe auch an einer der Verkehrsflächen zugewandten Seite zugelassen werden, sofern diese zur Einfriedung des Gartenbereichs dienen und die Einsehbarkeit des Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird.

Sofern Einfriedungen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden, sind sie blickoffen zu gestalten; zum Sichtschutz kann eine Begrünung erfolgen. Ferner sind nur Zaunanlagen nur mit Einzel- oder Punktfundamenten zulässig. Hierdurch sollen die vorhandenen Grünstrukturen (Wald, Baumreihen/-gruppen) geschützt und insbesondere am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein landschaftsgerechter Übergang zum angrenzenden Ausbereich gewährleistet werden.

4.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Um eine aufgelockerte Bebauung und keine übermäßige Verdichtung der Wohnsiedlung zu erreichen wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Aus diesem Grund wird zudem in den mit B gekennzeichneten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes auf Einzelhäuser beschränkt, da hier Mehrwohneinheitsgebäude errichtet werden sollen.

In den mit A und A1 gekennzeichneten Bereichen, dessen Bautypen den Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern zuzuordnen sind, wird durch die offene Bauweise eine durchaus gewünschte Verdichtung ermöglicht.

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

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt.

Zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien wird die Baugrenze im Abstand von 3,0 m festgelegt. Um die bestehenden Baumreihen entlang der Plangebietsgrenze zu schonen, soll der Kronenbereich von Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grund wird der Kronentraufbereich als private Grünfläche, (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt und die der Grünfläche zugewandte Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt.

Zu der bestehenden Waldfläche wird ein Abstand von 15,0 m eingehalten. Mit der Festsetzung einer weit gefassten Baugrenze soll ein angemessener Spielraum für die Grundstücksausnutzung eingeräumt werden. Ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4.6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet haben Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) einen vorderen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein weiteres Kraftfahrzeug abzustellen, wodurch der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gemindert wird. In den mit A und A1 gekennzeichneten Bereichen darf die Länge der Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen dabei höchstens 8 m betragen. Hierdurch soll die Flächenversiegelung reduziert werden.

In den mit B gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets, die für die Errichtung von Mehrwohneinheitsgebäuden vorgesehen sind, ist je Baugrundstück bzw. Wohngebäude nur eine Sammelzufahrt zu den Stellplatzanlagen zulässig. Hierdurch soll vermieden werden, dass einzelne Stellplätze direkt über die angrenzenden Straßenflächen angedient werden, was die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs, vor allem aber die Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch Rangiervorgänge beeinträchtigen kann.

4.7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig, da Störungen des Straßen- und Siedlungsbildes im Übergangsbereich zwischen den Vorgärten und dem Straßenraum vermieden werden sollen. Sofern Hauptgebäude zurückgesetzt von der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, sind Nebenanlagen zudem im Bereich zwischen der straßenzugewandten Hausseite und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Um die bestehenden Baumreihen entlang der Plangebietsgrenze zu schonen, soll der Kronenbereich von Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grund sind auch hier Nebenanlagen im Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke, deren private Grünflächen an die Waldflächen angrenzen.

4.8. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b 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.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern der Dachflächen. Nicht der Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Dachteile können z. B. sein: Durch Bäume oder Nachbargebäude verschattete Teile, Flächen die durch Dachelemente belegt sind, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die Festsetzung zielt primär auf die lokale Stromerzeugung, schließt aber Solarwärmekollektoren nicht aus. Hierdurch werden den Bauherren Gestaltungsmöglichkeiten bei der Ausgestaltung der Solarpflicht belassen. Durch die Beschränkung der Solarpflicht auf 50% der nutzbaren Dachflächen ist grundrechtsschonend ausgestaltet und berücksichtigt, dass nicht jeder qm Dachfläche technisch oder wirtschaftlich nutzbar ist. Soweit Bauherren eine Nutzung solarer Strahlungsenergie über das festgesetzte Mindestmaß hinaus anstreben, ist dies selbstverständlich möglich. Die Vorgaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entsprechen den Zielvorgaben des Klimaschutzkonzepts der Stadt Gronau, welches der Rat am 22.06.2022 beschlossen hat. Hierin ist das Ziel verankert, die CO₂-Emissionen im Stadtgebiet für die Energieversorgung deutlich zu reduzieren und Energien aus erneuerbaren Quellen und dezentral zu erzeugen.

Die Festsetzung bzw. deren Umsetzung leistet daher einen Beitrag zur Erreichung der lokalen Klimaschutzziele. Durch die schadstofffreie Strom- und Wärmeproduktion trägt sie ferner zur Luftreinhaltung bei.

4.9. Beschränkung von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Teil des Allgemeinen Wohngebiets, der für die Errichtung von eigengenutzten Wohnraum durch private Bauherren vorgesehen ist im Hinblick auf den Wohngebietscharakter, das Erschließungssystem, den Parkplatzbedarf und seiner Lage angrenzend zu den landwirtschaftlichen Flächen des Außenbereichs angemessen zu strukturieren und um unerwünschte Umstrukturierungen und Verdichtungen auszuschließen, wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in dem in der Planzeichnung mit A und A1 gekennzeichneten Bereichen auf maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) begrenzt. In der zulässigen offenen Bauweise sind damit je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte, sowie je Reihenhausscheibe maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.10. Straßenverkehrsfläche

Das Straßen- und Wegenetz zur Erschließung wird bedarfsgerecht festgesetzt.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über einen Straßenzug in Nord-Süd-Richtung ausgehend von der Straße „Zum-Lukas-Krankenhaus“. Diese Straßenachse ist mit einer Breite von 13 m ausreichend bemessen, um eine Trennung der Verkehrsarten zu ermöglichen. Eine solche ist auch dahingehend sinnvoll, dass über diesen Straßenzug ggfls. noch weitere Wohnflächen erschlossen werden sollen.

Die ringförmige Erschließung sowie die hiervon abzweigenden Stichwege innerhalb des Plangebiets dienen demgegenüber ausschließlich Erschließungszwecken. Entsprechend sollen sie nach dem Mischprinzip gestaltet werden und können daher auch als Aufenthalts- und Spielflächen genutzt werden. Die Breite von 8 bzw. 7 m ermöglicht einen entsprechenden Ausbau.

Details der Gestaltung (Stellplätze, Baumstandorte etc.) werden unter Berücksichtigung der Versickerungsanlagen für die Straßenentwässerung im Zuge der konkreten Ausbauplanung festgelegt. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Straßenverkehrsfläche über ein Muldensystem Richtung Süden entwässert werden. Aus diesem Grund sind entsprechende Zufahrten und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Straßennetz wird ergänzt durch kombinierte Fuß- und Radwege, die weitgehend innerhalb von Grünflächen verlaufen.

4.11. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Nutzung	Größe in m²	Größe in %
Wohnbaufläche (WA)	36.310	45,7
Straßenverkehrsfläche	9.574	12,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.677	3,3
Flächen für Ver- /Entsorgung	109	0,1
Wald	14.504	18,4
Fläche Gemeinbedarf	2.290	2,9
Grünflächen:		
Öffentliche Grünfläche	8.145	10,2
Private Grünfläche	5.887	7,4
Gesamtfläche	79.496	100

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über eine von der Straße Zum Lukaskrankenhaus abzweigende Planstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen. Die in Folge der Besiedlung des Plangebiets zu erwartenden Zusatzverkehre sind bereits bei der Planung der Lichtsignalanlage im Bereich des Knotens Zum Lukaskrankenhaus/Gildehauser Straße/Bülowstraße berücksichtigt worden, so dass die Leistungsfähigkeit der Erschließung über den v. g. Knoten als gesichert angesehen werden kann. Die Planstraße wird bis an die nördliche Grenze des Plangebiets geführt, um zu einem späteren Zeitpunkt ggfls. weitere Flächen anbinden zu können.

Eine direkte Anbindung an den Schwartenkamp für den Kfz-Verkehr erfolgt nicht, da dieser und die Einmündung in die Gildehauser Straße nicht mit zusätzlichem Erschließungsverkehr belastet werden soll. Es wird aber über einen Fuß- und Radweg die Möglichkeit geben, dass Rettungsdienste und die Feuerwehr eine zweite Zufahrmöglichkeit zum Plangebiet haben.

Die interne Erschließung wird über eine untergeordnete Ringstraße und Stichstraßen sichergestellt, die als Mischverkehrsfläche gestaltet werden sollen.

5.2. Ruhender Verkehr

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gronau für die geplanten Wohngebäude erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Darüber hinaus wird es Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum geben, die allerdings nicht zum Nachweis erforderlicher Stellplätze herangezogen werden können. Die Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung unter Berücksichtigung der Anordnung der Versickerungsanlagen zur Straßenentwässerung, die ebenfalls im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.

5.3. Rad- und Fußverkehr

Neben dem Straßennetz, das auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann, wird es zusätzliche Wegeachsen geben, die dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten sind. So gibt es sowohl am Südrand als auch im zentralen Bereich des Plangebiets vom Schwartenkamp ausgehende Wege, die eine weitgehend Kfz-freie Erreichbarkeit der Wohnbereiche gewährleisten.

Zudem wird es einen weiteren Fuß- und Radweg parallel zum Schwartenkamp geben. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, dass Radfahrer und Fußgänger in diesem beengten Straßenabschnitt nicht mit dem Kfz-Verkehr in Berührung kommen.

5.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über das im Stadtteil Gronau verkehrende G-Mobil zu erreichen. Haltestellen befinden sich an der Gildehauser Straße und im Bereich des Lukas-Krankenhauses.

Über den ZOB am Bahnhof Gronau erfolgt die Anbindung an den schienengebundenen Regionalverkehr und regionale Busverbindungen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Belange des Umweltschutzes

6.1.1. Festsetzungen zur Grüngestaltung

Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen umfassen zum einen die vorhandenen Baumreihen/-gruppen im Osten und Westen des Plangebiets, soweit hier Fuß- und Radwege verlaufen und zum anderen den zentralen Grünbereich innerhalb des Plangebiets. Im Bereich dieser Grünfläche wird ein Kinderspielplatz angelegt, sie dient aber auch als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Quartiers und kann bei Starkregenereignissen als zusätzliches Rückhaltevolumen genutzt werden.

Die konkrete Freianlagenplanung erfolgt mit der Umsetzung des Bebauungsplans.

Private Grünflächen

Soweit im Bereich der vorhandenen Baumreihen/-gruppen keine öffentlichen Wege verlaufen, werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Zum Schutz der Bäume sind innerhalb der privaten Grünflächen keine baulichen Anlagen oder sonstige Versiegelungen, Abgrabungen etc. zulässig.

Der Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen und bei Verlust gleichwertig als Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die im Süden des Plangebiets festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Schutz des angrenzenden Waldes. Es gelten hier die gleichen Beschränkungen wie auf v. g. Flächen.

Gestaltung von Vorgärten

Um eine übermäßige Versiegelung von Vorgartenflächen (als solche wird der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Hauskante definiert) zu verhindern wird einerseits die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen qualitativ und quantitativ beschränkt und zum anderen ein Pflanzgebot zur Gestaltung der Vorgartenzone festgesetzt. Ferner wird festgelegt, dass die Vegetationszonen wasserdurchlässig anzulegen sind, d.h. es sind auch innerhalb des Bodenaufbaus Sperrschichten oder Abdichtbahnen unzulässig.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und zur Förderung der Biodiversität beinhaltet der Bebauungsplan die Vorgabe, dass Flach- und flach geneigte Dächer, ggfls. in Kombination mit der Solarenergienutzung, zu begrünen sind.

Pflanzgebot

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. Mindestens jedoch einer. Bei Verlust sind sie zu ersetzen. Hierdurch soll die Durchgrünung des Gebietes befördert und den Anforderungen an den Klimawandel Rechnung getragen werden, indem Schattenräume geschaffen werden.

Das Pflanzgebot gilt nicht für solche Baugrundstücke mit privaten Grünflächen und der Bindung zum Baumerhalt.

6.1.2. Ökologische Belange / Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB im Zuge einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als Anlage gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Gegenstand des Umweltberichts ist auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe dort Seiten 21-25).

In der Gesamtbilanz wurde auch der Verlust an schutzwürdigem Boden berücksichtigt, so dass insgesamt ein Defizit i.H.v. **96.201** Wertpunkten zu kompensieren ist. Dies erfolgt über das städtische Öko-Konto. Die Abbuchung erfolgt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans.

6.1.3. Artenschutz

Die Artenschutzprüfung (siehe Anlage zur Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten, Konflikt mindernden Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

- **Bauzeitenregelung „Gehölbeseitigungen“**
Auf die gesetzlichen Regelungen zu Fällzeitbeschränkungen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Ferner auf das Verhalten bei Abbruch- und Bauarbeiten, falls geschützte Arten festgestellt werden.
- **Ökologische Baubegleitung „Fällung von Altbäumen“**
Da die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend erhalten werden, besteht die Notwendigkeit einer ökologischen Begleitung nur im Einzel- bzw. Ausnahmefall und wird dann entsprechend berücksichtigt.
- **Bauzeitenregelung „Gebäudeabbruch“**
Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle wurden bereits unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung rückgebaut.
- **Ökologische Baubegleitung „Abbruch“**
Die ökologische Baubegleitung ist bereits mit dem Rückbau der Gebäude erfolgt.
- **Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (CEF)**
Die erforderlichen CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.
- **Erhalt von Altbäumen**
Sowohl die randständigen Baumreihen im Norden, Westen und Osten des Plangebiets als auch die Waldfläche im Süden bleiben erhalten. Insoweit ist kein Konflikt zu erwarten.
- **Erhalt lichtarmer Räume**
Die Waldfläche im Süden des Plangebiets wird nicht beleuchtet, des Weiteren ist eine öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich des Quartiers vorgesehen, die lichtarm gehalten werden soll.

6.1.4. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der Durchführung der Planung werden primär ackerbaulich genutzte Flächen im Übergang zum Freiraum durch eine zukünftige Wohnnutzung versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs kompensiert.

Die wesentlichen Baumbestände im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert, so dass deren positive Funktionen u.a. als Kohlenstoffsенke erhalten bleiben und damit einen Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Treibhausgasemissionen leisten.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Zudem schreibt der Bebauungsplan die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie vor, wodurch der Anteil fossiler und klimaschädlicher Brennstoffe an der Energienutzung reduziert werden kann.

Hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel sieht der Bebauungsplan diverse Grünfestsetzungen vor (siehe auch 6.1.1). Neben der Schaffung einer zentralen Grünfläche soll u. a. die Anpflanzung von Bäumen dazu dienen Schattenräume für die Bewohner in den Hausgärten zu schaffen. Zudem soll durch die Begrünung von Dächern das Mikroklima verbessert und Regenwasser bei Starkregenereignissen zurückgehalten werden.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6.1.5. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt weder in einem ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Wasserschutzzone zum Schutz des Trinkwasservorkommens.

6.1.6. Forstliche Belange

Die Waldfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird als Fläche für den Wald festgesetzt. Die vorgesehene Durchwegung mit Fuß- und Radwegen steht dieser Funktion nicht entgegen.

Entsprechend der Biotoptypenkartierung im Umweltbericht wird nicht nur der vorhandene Waldbestand gesichert, sondern dieser durch zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von knapp 6.000 qm ergänzt (siehe Kartierung und Bilanzierung im Umweltbericht).

Die Stadt Gronau geht davon aus, dass diese Aufforstungsmaßnahmen nicht nur für den (marginalen) forstlichen Ausgleich (siehe Umweltbericht, Seite 25) anerkannt werden, sondern überdies dem „Waldkonto“ der Stadt Gronau gutgeschrieben werden.

Zu den Bauflächen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, zudem wird am Waldrand eine private Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen, Aufschüttungen etc. nicht zulässig sind.

Bei den randständigen Baumgruppen/-reihen handelt es sich nicht um Wald i. S. d. Forstrechts (siehe hier 6.1.1).

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1. Wärme-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser kann durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Stadtwerke Gronau erfolgen.

Ein Anschluss an das Gasnetz zur Wärmeversorgung durch Einzelfeuerungsanlagen soll nicht erfolgen.

Die Wärmeversorgung im Baugebiet soll durch ein kaltes Nahwärmenetz erfolgen, welches die Abwärme aus vorhandenen Abwasseranlagen nutzt. Der Anschluss der Verbraucher an das Nahwärmenetz erfolgt über Übergabestationen und Wärmepumpen. Mit diesem innovativen und klimafreundlichen Konzept für die Quartiersversorgung, das mit einem Verzicht auf die Verlegung eines Erdgasnetzes einhergeht, soll im Vorgriff auf eine kommunale Wärmeplanung ein erster Schritt zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung bzw. dem Einsatz nicht-fossiler Wärmequellen erfolgen.

Die Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sind im Bebauungsplan entsprechend der Bedarfsmeldung der Stadtwerke festgesetzt worden. Sollten weitere Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese auch ohne Flächenzuweisung in den Baugebieten zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Der Grundschatz der Löschwasserversorgung soll über das auszubauende Trinkwassernetz mit 3.200 l/min. sichergestellt werden.

6.2.2. Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Soweit gesonderte wasserrechtlichen Genehmigungen /Anzeigen erforderlich sind, werden diese den zuständigen Wasserbehörden im Zuge der Erschließungsplanung vorgelegt.

- **Schmutzwasser**

Der herzustellende Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasser-Hauptsammler in der Straße „Zum-Lukas-Krankenhaus“ angeschlossen.

- **Niederschlagswasser**

Das Plangebiet soll nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, sondern das anfallende Regenwasser soll versickert werden.

Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, mittels derer die maßgebenden Parameter untersucht und die Machbarkeit grundsätzlich nachgewiesen wurde.

Auf den Bauflächen ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicherzustellen. Die Planung, der Bau und der Betrieb der Versickerungsanlagen 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 Entwässerung der Straßenflächen erfolgt durch dezentral innerhalb der Straßenflächen angeordnete Versickerungsanlagen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Art der Nutzung – WA – wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung Immissionskonflikte mit den umliegenden Nutzungen aufgrund der von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen war eine vertiefende Betrachtung der Emissionen benachbarter Gewerbebetriebe erforderlich, um dem Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen.

Im Südosten grenzen ein Verbrauchermarkt mit Backshop und der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie eine Tankstelle und ein Imbissbetrieb unmittelbar an das Plangebiet an.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Wohnnutzung im Plangebiet gegenüber den v. g. gewerblichen Emissionsquellen wurden durch das Büro Normec-Uppenkamp, Ahaus, mittels einer Schallimmissionsprognose bewertet. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass ein störungsfreies Wohnen im Plangebiet nicht uneingeschränkt möglich und daher Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters setzt der Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Plangebietes eine Schallschutzwand fest, um ein konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch wenn geruchsintensive Viehhaltungsanlagen im relevanten Umfeld nicht vorhanden sind, kann es periodisch zu Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen kommen, die aber im Übergangsbereich zum Außenbereich hinzunehmen sind und nicht die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten.

7.2. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es eingetragene Baudenkmäler.

Östlich der ehemaligen Hofstelle liegt eine Hofkapelle, die als Baudenkmal gelistet und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Das Baudenkmal steht außerhalb des eigentlichen Baugebiets in der festgesetzten Waldfläche. Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes sind daher nicht zu erwarten.

Im Jahre 2020 wurde das Plangebiet durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – durch Suchschnittssondagen erkundet, da hier bedingt durch Lage am Rande des Strömungstals der Dinkel archäologische Befunde vermutet wurden.

Durch die Sondagen wurden im Nordwesten des Areals entsprechende Funde gemacht.

Es handelt sich hier zum einen um die in der Abbildung rot markierten Bereiche mit konzentriertem Aufkommen steinzeitlicher Artefakte und zum anderen um eisenzeitliche Siedlungsspuren in den gelb markierten Bereichen.

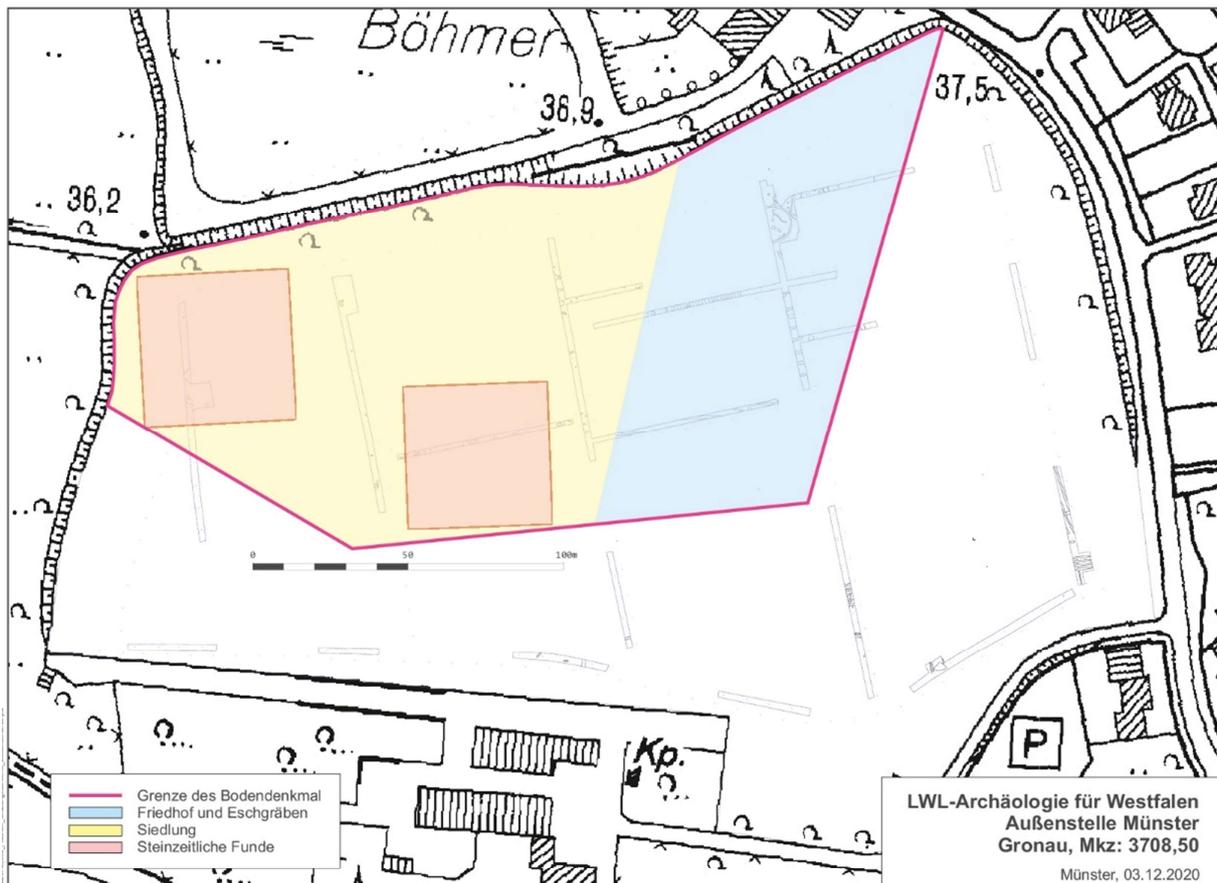


Abb. 9: Bereich des Bodendenkmals

Des Weiteren wurde ein Brandgräberfriedhof der späteren Bronzezeit bis Eisenzeit nachgewiesen (blau markierte Fläche), teilweise waren die Gräber mit Gräben eingehegt. In weiten Bereichen der Fläche traten sog. Eschgräben unterhalb der Eschüberdeckung auf.

Um den Bereich des Bodendenkmals (rot umrandete Flächen) zum Zwecke der baulichen Nutzung in Anspruch nehmen zu können ist eine vollständige Untersuchung und Dokumentation der Befunde vorzunehmen. Die entsprechenden archäologischen Untersuchungen werden aktuell in Abstimmung mit dem Landschaftsverband durch eine qualifizierte Grabungsfirma durchgeführt.

Mittlerweile kann aufgrund des Grabungsfortschritts (siehe auch Abb. 6/Luftbild) davon ausgegangen werden, dass die Arbeiten vor Ort noch im Jahr 2024 zum Abschluss gebracht werden können.

Die Erschließung und Nutzung dieser Teilfläche des Bodendenkmals kann erst nach Abschluss der Untersuchungen und nach Freigabe durch den Landschaftsverband erfolgen.

Sollten außerhalb des Bereichs des Bodendenkmals bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so ist dies der Stadt Gronau oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.3. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden hier aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht vermutet. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen, die ggf. erst im Zuge von Baumaßnahmen offenbart werden, ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bombenabwurfgebiets. In der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde für Teilbereiche des Plangebiets Sondierungen der zu bebauenden Flächen empfohlen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle wurden bereits Sondierungen durchgeführt. Für die restlichen Flächen werden die Flächenuntersuchungen spätestens im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Jedoch kann auch nach den erfolgten Untersuchungen das Auffinden von Kampfmitteln nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4. Bodenordnung

Das Plangebiet steht im Eigentums der Stadt Gronau. Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind daher nicht erforderlich.

8. Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am XX.XX.XXXX beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom XX.XX.XXXX sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sibbing

**Stadt Gronau (Westf.)
Fachdienst 461 – Stadtplanung**

9. Umweltbericht (Gesonderter Teil der Begründung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 190 „Markenfort“, Stadtteil Gronau

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 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, linare 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

Das 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.

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 Dacheinschnitte, 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 Baugrenze heran 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 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 BauG)

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 Sperschichten 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 Substrataufbau 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. Mindestens 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 mindestens 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 Versickerungsanlagen 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 Bodendenkmälern 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 Untersuchung freizuhalten.

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 liegenden 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.

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