



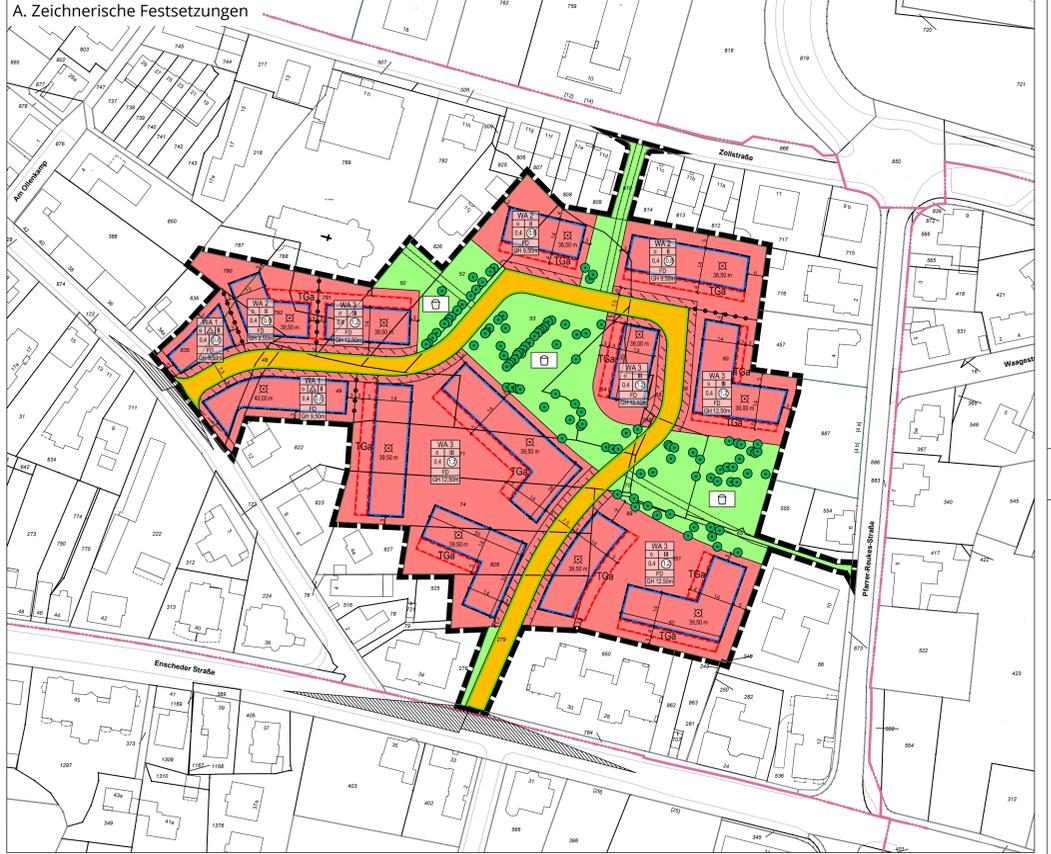
Stadt Gronau

Bebauungsplan Nr. 52

„Wohnquartier Innenstadt West“

Gebietsabgrenzung:
 Gemarkung: Gronau
 Größe des Plangebietes: 2,8 ha
 Flur: 5
 Flurstücke: 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 65, 69, 70, 71, 74, 248, 279, 651, 763, 790, 791, 792, 810, 828, 835

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**
- A. Zeichnerische Festsetzungen
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 - D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW
 - E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt
- Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:**
 Begründung



Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Planungsbüro Drees & Huesmann Drees & Huesmann Dipl.-Ing. Reinhard Fritz D-33689 Bielefeld Tel. +49 5205 7298-22 www.dhp-senestad.de	Katastrernachweis Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage:	Aufstellungsbeschluss Der Bau- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Gronau hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.
Der Bürgermeister	Gronau, den	Gronau, den	Gronau, den
Der Bürgermeister	Gronau, den	Gronau, den	Gronau, den
Der Bürgermeister	Gronau, den	Gronau, den	Gronau, den
Der Bürgermeister	Gronau, den	Gronau, den	Gronau, den

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I S. 153);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserrechtsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

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

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

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

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA I	Baugebiet	Zahl der Wohnungen
II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
04	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FD		Dachform
GfH 6,50m		Gebäudehöhe

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO
 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse
⊗	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
⊗	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GfH 6,50m	Höhe baulicher Anlagen
	maximal zulässige Gebäudehöhe

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

0 offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 ☠ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen die Errichtung von Tiefgaragen mit Längen von mehr als 50 m zulässig.

— Baugrenze
 ☐ überbaubare Grundstücksfläche
 ☐ nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Innerehalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist die Errichtung notwendiger Pkw-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben Besucherstellplätze sowie mit E-Ladefähigkeit ausgestattete Stellplätze, die auch oberirdisch errichtet werden dürfen.

☐ Tiefgarage
 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „G4“ festgesetzten Flächen zulässig.
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudeteile sowie bauliche/technische Anlagen für die Erschließung von Tiefgaragen (z. B. Zufahrtsrampen) zulässig.

☐ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
 TGA

Innerehalb des WA1 müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Haupt- baukörpers vorgesehen wird.

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

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

☐ Straßenverkehrsflächen
 — Straßenbegrenzungslinie

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

☐ Öffentliche Grünflächen
 ☐ Zweckbestimmung: Waldspielplatz
 Die Ausgestaltung des Waldspielplatzes darf die Waldeigenschaften der Flächen (Ausformung und Bestockung) nicht beeinträchtigen. Es wird auf die Festsetzung zum Baumerhalt in C.10 verwiesen.

☐ Fuß- und Radweg (nicht lagegenau)

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

C.8.1 Beschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten
 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdrücklassiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenteile, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu erstellen.

C.8.2 Dacheindeckung
 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

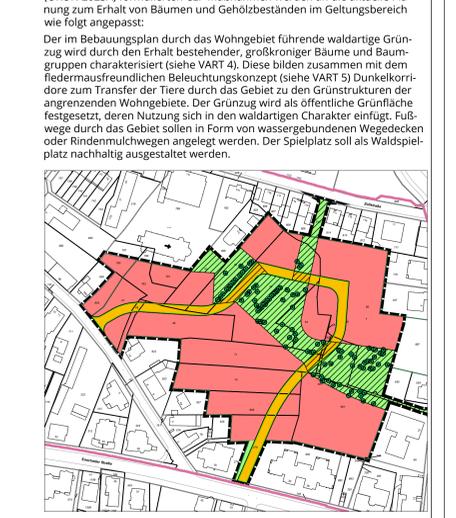
C.8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbots-tatbeständen
VArt1: Gehölzrodung / Bauzeitenregelung
 Die Beseitigung von Gehölzen ist zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.
VArt2: Kontrolle von Höhlenbäumen
 Zu entfernende Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser r > 30 cm sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Niststätte / Bruthöhle geeignete Strukturen und deren Besatz durch Fledermäuse, Waldkauz und Saatkrahen zu überprüfen.
VArt3: Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung
 Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 15. März bis 15. Juli eines Jahres) vorzunehmen.
 Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn durch vorzunehmende Kontrollbegleichen sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotsatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Die Kontrolle ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Unterer Bezugspunkt
 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 (1) BauGB gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NNH-Höhe (m ü. NNH - Normalhöhennull).
 Bei mehreren eingetragenen NNH-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NNH-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden Gebäude nächstgelegenen NNH-Höhen zu ermitteln.

VArt4: Erhalt von Bestandsbäumen / Gehölzbeständen
 Zur Erhalt eines Teils der Jagd- und Nahrungshabitats sowie Einzelquartieren von Fledermäusen, Waldkauz und Saatkrahen (hier Koloniebäume) werden bestehende Gehölzbestände und als Grünzug mit Waldcharakter im zentralen Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt.
 Der Grünzug dient der Sicherung von zukünftigen Quartierbäumen (siehe CEF 4) sowie zur Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und den Waldkauz (siehe CEF 2, CEF 3 und CEF 5). Weiterhin bleibt durch den Grünzug eine Verbindung als Leitstruktur zwischen dem zukünftigen Wohngebiet im Geltungsbereich und den angrenzenden begrünten Wohngebieten bestehen (siehe CEF 1). Eine Optimierung/Verdichtung dieser Gehölzbestände und der damit einhergehende dauerhafte Erhalt wird durch die Ergänzungs-pflanzungen der Maßnahmen G1 und G2 sichergestellt, so dass die Funktion der Nahrungsfläche insbesondere für die Zwergfledermaus im Plangebiet erhalten bleibt.
 Zusätzlich wirken die zu erhaltenden Bestandsbäume und Gehölzbestände aufgrund ihrer Größe und Schirmwirkung durch Verschattung im zukünftigen Wohngebiet klimatisch ausgleichend.

VArt5: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
 Bei der Beleuchtung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie der Randbereiche der Wohnbauflächen zum Grünzug sollen insektenfreundliche Leuchtmittel in Anlehnung an die in VOIGT ET. AL (2019) beschriebenen Beleuchtungskonzepte verwendet werden (Leuchtmittel ohne bzw. mit nur geringem Ultraviolett- bzw. Blauanteil im Lichtspektrum, z. B. LED-Lampen oder Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natrium-Niederdrucklampen (monochromatische „Gelblichtlampen“). Daneben sind folgende Punkte zu beachten:
 - Gerichtetes Abstrahlen der Lampen nach unten (keine Abstrahlung nach oben, wenig Lichtstreuung)
 - Größtmöglicher Abstand von angrenzenden Gehölzbeständen
 - möglichst wenig Lichtpunkte
 - Lichtpunkte in niedriger Höhe und nach oben abgeschirmt
 - Bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungssensoren insbesondere entlang der Fußwege

VArt6: Kontrolle auf Vorkommen von Amphibien
 Vor Beginn von Baumaßnahmen, die in das Oberflächengewässer eingreifen oder in seinem unmittelbaren Umfeld stattfinden, ist der Teich auf das Vorkommen von Amphibien oder Laich zu kontrollieren. Sollten Amphibien- vorkommen innerhalb des Gewässers oder im näheren Umfeld nachgewiesen werden, sind dies fachgerecht zu bergen und in ein geeignetes Ersatz-gewässer umzusetzen. Zur Legitimierung der Bergung und Umsiedlung ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

C.9.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
 CEF1: Erhalt eines Transferweges / Dunkelraumes für Fledermäuse
 Die unter Punkt 8.2.5 und 8.2.9 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (OKON 2023A) formulierten CEF-Maßnahmen werden an die aktuelle Planung zum Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen im Geltungsbereich wie folgt angepasst:
 Der im Bebauungsplan durch das Wohngebiet führende waldartige Grün-zug wird durch den Erhalt bestehender, großkröniger Bäume und Baumgruppen charakterisiert (siehe VArt 4). Diese bilden zusammen mit dem fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzept (siehe VArt 5) Dunkelkorridore zum Transfer der Tiere durch das Gebiet zu den Grünstrukturen der angrenzenden Wohngebiete. Der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Nutzung sich in den waldartigen Charakter einfügt. Fußwege durch das Gebiet sollen in Form von wasserbegleitenden Wegedecken oder Rindenmulchwegen angelegt werden. Der Spielplatz soll als Waldspielplatz nachhaltig ausgestaltet werden.



CEFF2: Schaffung von 30 Fledermausersatzquartieren für Braune Langohren
 Die unter Punkt 8.2.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (OKON 2023A) formulierte CEF-Maßnahme wird in die aktuelle Planung zum Erhalt des waldartigen Grünzuges im Geltungsbereich wie folgt angepasst:
 Die Installation der 30 Fledermauskästen für Braune Langohren erfolgt in drei Gruppen zu je 10 Stück. Eine Gruppe verbleibt im Geltungsbereich an den dort bestehenbleibenden Gehölzbeständen. Die beiden anderen Gruppen werden am Stadtrand in kleine Waldflächen integriert. Eine Waldfläche befindet sich nordöstlich, die zweite Waldfläche im Bereich der Kläranlage nordlich des Plangebietes. Beide Waldflächen liegen unmittelbar an der Dinkel und sind über den Flusslauf miteinander verbunden. Durch den Gewässerverlauf durch das Stadtgebiet besteht darüber hinaus eine Grünverbindung zum Geltungsbereich, so dass die Tiere entlang von Strukturen auch zwischen den Quartierstandorten wechseln können. Die beiden Waldflächen am Stadtrand befinden sich im Eigentum der Stadt Gronau, so dass eine extensive forstliche Bewirtschaftung gesichert ist.

CEFF3: Schaffung von 14 Fledermausersatzquartieren für Große Bart- und Wasserfledermäuse
 Für den Verlust von Tagesquartieren durch die Fällung von Bäumen werden 14 für baumbewohnende Fledermausarten (jeweils 7 pro Art) geeignete Kästen an Bäumen im Geltungsbereich aufgehängt. Die Ersatzquartiere und deren Standorte sollen den unterschiedlichen Ansprüchen der beiden Arten genügen. Durch den Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzbeständen im Geltungsbereich und auch die dortige Sicherung der zukünftigen Quartier-bäume werden die beiden Maßnahmen CEF 3 und CEF 4 im Plangebiet kombiniert umgesetzt.

CEFA: Sicherung von 14 zukünftigen Quartierbäumen
 Zur dauerhaften Sicherung von Fledermausquartieren werden im Geltungsbereich 14 Laubbäume mit starkem bzw. sehr starkem Baumholz als potenzielle Ziel-Quartierbäume gekennzeichnet und dauerhaft aus der Nutzung genommen. Hierdurch wird das Potenzial für die zukünftige Entwicklung von natürlichen Fledermausquartieren (Höhlen, Spalten etc.) geschaffen, sodass diese Bäume langfristig die Kästen funktional ablösen können. Die Bäume entsprechen den für die Kastenausstattung zu wählen den Bäumen gemäß CEF 4.

CEFB: Anbringen von 3 Nisthilfen für den Waldkauz
 Die Installation der 3 Höhlenkästen für den Waldkauz erfolgt in drei Wald-gehölzflächen zu je 1 Stück. Ein Höhlenkasten verbleibt im Geltungsbereich an den dort bestehenbleibenden Gehölzbeständen. Die beiden anderen Gruppen werden am Stadtrand in kleine Waldflächen integriert. Eine Waldfläche befindet sich nordöstlich, die zweite Waldfläche im Bereich der Kläranlage nordlich des Plangebietes.

CEFC: Erhalt von Saatkrahen-Nistbäumen
 Mit der Festsetzung zum Erhalt des waldartigen Grünzuges (siehe auch VArt 4) werden gleichermaßen Nistbäume der im Geltungsbereich vorkommenden Saatkrahen-Kolonie zum Erhalt festgesetzt.
 Der Erhalt spezieller Nistbäume soll den Fortbestand der Kolonie im Gebiet sichern (OKON 2023A).

C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
 Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Voraussetzung der Besonnung/Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarenergie-pflanzungen zu installieren. Bei der Anlage einer Solar-energieerzeugenden Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäude-einrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

C.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

C.10.1 Pflanzgebote
 Dachbegrünung
 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zur Hauptbaukörpern sowie Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche oberirdischer und haustechnische Einrichtungen. (siehe Umweltbericht: Ausgleichsmaßnahme A1)

Begrünung von Tiefgaragen
 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen (z. B. zur Belüftung oder Erschließung eines Tiefgarage) mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 Die über die Geländeoberfläche hinausragenden Fassaden von Tiefgaragen sind außerhalb der Wandöffnungen zu mindestens 50 % der Fassadenfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Ermittlung des Anteiles gilt die gesamte (alteitige) Fassadenfläche von der Geländeoberfläche bis zur OK Decke der Tiefgarage exklusive Wandöffnungen. Alternativ zur Begrünung der Fassaden von Tiefgaragen kann eine sicht-schirmende Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 1,00 m vorgeschrieben werden.

Stellplatzbegrünung
 Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbau in der Qualität Hochstamm in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Naturnahe Gartengestaltung
 Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Pflanzung von 1 standortheimischen Laubbau gem. Grundstücksgröße von 500 m² vor-gesehen.
 Die Laubbäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Die Sicherung der Bäume soll durch Dreistöcke erfolgen. Die zu verwendenden Gehölze sind in Tabelle 1 des Umweltberichtes aufgeführt.
 Die Pflanzung soll im Rahmen einer mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase überwacht werden. Ausfälle sind jederzeit gleichwertig zu ersetzen.
 Sofern auf den privaten Grundstücken Bestandsbäume erhalten werden können, kann von einer Pflanzung weiterer Bäume abgesehen werden.
 Weiterhin soll die Einfriedung von Grundstücken nur mittels Laubhecken aus heimischen Gehölzen der Tabelle 1 des Umweltberichtes erfolgen. Die Sträucher sollen die Qualität als Strauch, 2xv., 60-100 cm nicht unterschreiten. An den oberirdisch sichtbaren Fassaden der Tiefgaragen kann alternat-iv auch eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden. (siehe Umweltbericht: Gestaltungsmaßnahme G2)

Vorgartenfläche
 Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als grüne Vegetationsfläche auszubilden.
 Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestal-tung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszufahrten und Nebenanlagen erforderlichen Flächen und Nebenanlagen.

Bepflanzung öffentlicher Flächen
 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. entlang der Straßenver-kehrsflächen und Parkplätze, ist die Pflanzung von mindestens 10 Laubbäu-ern (1 Baum je 300 m² Verkehrsfläche; 1 Baum je 4 offene Stellplätze) vor-zusehen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu erhaltenen Bäume und Baumgruppen durch zusätzliche Pflanzungen in Form von großkrönigen Hochstamm-Laubbäumen sowie Sträuichern ergänzt werden, sodass lang-fristig ein geschlossenes Kronendach erhalten wird.

Die Bepflanzung erfolgt in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 9 m². Die Laubbäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Die Sicherung der Bäume soll durch Dreistöcke erfolgen. Die zu verwendenden Gehölze sind in Tabelle 1 des Umweltberichtes aufgeführt.
 Die Pflanzung soll im Rahmen einer mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase überwacht werden. Ausfälle sind jederzeit gleichwertig zu ersetzen. (siehe Umweltbericht: Gestaltungsmaßnahme G1)

C.10.2 Erhaltgebote
 Zu erhaltender Einzelbaum (Eingemessen durch Öbvi Stendorf & Möllers, Ahaus)
 Die zu Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. So-fern der Erhalt einzelner zu erhaltender Einzelbäume in Zusammenhang mit der Durchführung von Erschließungs- und Bautätigkeiten nachweislich nicht möglich ist, ist der abgängige Baum innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gleichartig zu ersetzen. Der Nachweis ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW

FD Dachgestaltung
 Flachdach
 Einfriedungen
 Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstückseitig in der Hecke integriert zulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
 Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
 Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Solar- und Photo-voltaikmodule sind bei Flachdächern zulässig.
 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und aneinander gebauten Garagen
 Bei Doppelhäusern sowie aneinander gebauten Garagen sind einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zu wählen.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

☐ vorhandene Bebauung
 822 Flurstücksnummer
 ☐ vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 5 Flurbereichung
 — Flurgrenze
 — Maßzahl (in m)

Kampfmittel
 Sofern bei Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Gronau oder die Polizei zu verständigen.

Bodendenkmäler

- Nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen wird aufgrund der Möglich-keit des Aufkommens an die Oberfläche tretender Sedimente der Unterkreide (Berriassium) eine archäologische Baubegleitung empfohlen. Erste Erdbe-wegungen sind frühzeitig dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster (Tel. 0251/5916016, E-Mail: christian.pott@lwl.org) mitzuteilen, um baubegleitende Maßnahmen abstimmen zu können.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaf-fenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlich-er Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Externe Kompensation
 Zur Kompensation des vorhabenbezogenen Eingriffs im Rahmen der Eingriffsregelung sowie zum forstlichen Ausgleich wird durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft in der Gemarkung Estern der Gemeinde Gescher, in den Fluren 1, 2 und 11 eine Öko-konto-Maßnahme umgesetzt. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Erstauf-forstung von Ackerflächen (siehe Umweltbericht; Ausgleichsmaßnahme A2).

Objektbezogene Baugrunderkundung
 Nach Hinweis des geologischen Dienstes NRW wird eine objektbezogene Baugrunder-kundung empfohlen.

Altlasten
 Im Boden des Plangebietes befinden sich vereinzelt Auffüllungen mit höheren Fremd-stoffanteilen (z. B. Glas, Plastik und Holz, Metall, Bauschutt, Styropor, Glaswolle, Haus-müll). Da sich stellenweise Bruchstücke asphaltbetonier Faserzementplatten an der Oberfläche zeigen haben, ist damit zu rechnen, dass in weiteren Bereichen ent-sprechende Abfälle vorliegen.
 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. der Baureifmachung von Baugrundstücken ist eine Detailuntersuchung unter fachgutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken durchzuführen.
 Nach durchgeführter Detailuntersuchung ist im Rahmen von Erdbaumaßnahmen das verunreinigte Bodenmaterial aus den Untersuchungsergebnissen auszuheben, zu se-parieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Arbeiten sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen, unter gutachter-licher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren.

Fachgerechte Handhabung des Bodens/Oberbodens
 Boden ist gemäß DIN 18915 und DIN 18973 sachgerecht ein- und auszubauen, zu la-gern und vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Nicht unmittelbar weiter-verwendeter Boden ist in Bodenmieten getrennt nach Ober- und Unterboden und ggf. weiter getrennt nach den Bodenhorizonten und abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Oberbodenmieten sind entsprechend DIN 18300, DIN 18320 und DIN 19731 anzule-gen. Bei einer Lagerung länger als zwei Monate ist eine Zwischenbegrünung vorzuneh-men. Die Oberbodenmiete darf zur Begrenzung der Verdichtung höchstens 2 m betra-gen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Überschüssiger Oberboden soll als Vegetationstragschicht wiederverwendet werden, so dass An- und Abtransporte nach Möglichkeit vermieden werden. Eine Vermischung des Oberbodens mit Bauma-terialien ist zu vermeiden.
 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauzeit
 Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden. Plätze zur Beladung und Wartung von Baufahrzeugen sind ein-gerichtet werden, dass keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund bzw. in Oberflächengewässer gelangen. Ölbindemittel sind jederzeit vorzuhalten. Baumaschi-nen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste mittels Tropfwanne zu sichern. Maschinenstandorte sollen täglich auf Tropfreste untersucht werden. Elektrisch betrie-bene bzw. abgasarme Maschinen und Fahrzeuge sollen bevorzugt werden.

Einsatz einer Umweltbaubegleitung / ökologischen Baubegleitung
 Im Rahmen der Gehölzpflege und Baufeldfreimachung soll eine Umweltbaubeglei-tung (UBB) eingesetzt werden. Die UBB ist dabei durch fachlich qualifizierte Personal durchzuführen. Vor und während der Gehölzpflegungen sollte die Baustelle je nach Er-fordernis begangen und auf mögliche Verstöße gegen umweltfachliche Auflagen der Genehmigung und gesetzliche Vorgaben kontrolliert werden. Die UBB umfasst sowohl eine Überwachung/Kontrolle der artenschutzrechtlichen Belange, wie beispielsweise die Umsiedlung der Amphibien und die Gehölzkontrolle vor Fällung (OKON 2023A) als auch anderer umweltrelevanter Aspekte (AHO 2018). Gleichermaßen kann auch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen durch die UBB betreut werden.
 Auf unmittelbares Fehlverhalten in der Bauausführung sollen die entsprechenden Perso-nen direkt hingewiesen werden. Die UBB soll an Baubesprechungen teilnehmen und die für den Bau verantwortlichen Personen unterweisen. Alle Beobachtungen während der Kontrollgänge werden dokumentiert und in Begehungsprotokollen fest-gehalten.
 Die Durchführung der UBB soll in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Natur-schutzbehörde erfolgen und dieser rechtzeitig vor Baubeginn angezeigt werden.

Einzelbaumschutz / Sicherung von Gehölzbeständen
 An den Arbeitsraum angrenzende und aus dem Bestand zu erhaltende Einzelbäume und flächige Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrun-gen gemäß DIN 18920 und RSBV vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 Geeignete Maßnahmen stellen mittels Drainagerohr abgepolsterte Bohlenumman-te-lungen des Stammes und feste Schutzzaune bei flächigen Gehölzbeständen, z. B. aus Holzbohlen, Maschendraht, Kunststoffgitter oder Basthalmen mit einer Höhe über Gelände von 1,5 m bis 2,0 m, dar. Erforderlich werdende Aufmastung zur Frei-haltung des Lichtraumpfrols sollen von ausgebildetem Fachpersonal vorab durchge-führt werden. Bodenverdichtungen im unbefestigten Wurzelbereich (Kronentraufe) sind zu unterlassen.
 Abgrabungen im Wurzelbereich sowie Arbeiten zur Feststellung des Wurzelbereichs sollen fachgerecht in Handschachtung oder durch Absaugtechnik vorgenommen wer-den. Wurzeln mit einem Durchmesser größer 2 cm sind schneidend zu durchtrennen, sie dürfen nicht abgerissen oder gequetscht werden. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen.
 Bodenauftrag im Wurzelbereich (Kronentraufe) soll grundsätzlich vermieden werden. Ist ein Bodenauftrag nicht zu vermeiden sind im Wurzelbereich schadensbegrenzende Maßnahmen durchzuführen. Diese umfassen eine Reduzierung bzw. Verzicht von Bo-denauftrag im Stammbereich, zudem sind ggf. alte Wurzelhorizonte durch Belüftungs-sektoren zu erhalten. Die Anfüllung erfolgt mit leichtem und nährstoffreichem Boden.

Stadt Gronau

Bebauungsplan Nr. 52

„Wohnquartier Innenstadt West“

Verfahrenstand: Entwurf
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie
 der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

0 20 40 60 80m
 Maßstab im Original 1 : 1.000

04.06.2024

Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 Tel. +49 5205 7298-0
 Fax +49 5205 7298-22
 info@dhp-senestad.de
 www.dhp-senestad.de