ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse - Z bzw.
B Höhe der Gebäude - H
C Grundflächenzahl - GRZ
D Baumassenzahl - BMZ bzw.
D Geschoßflächenzahl - GFZ
E Hinweis auf textliche Festsetzungen mit örtlich beschränktem Geltungsbereich
F Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sondergebiete - SO § 11 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z), § 17 Abs. 4 BauNVO
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO
20 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (H), § 16 Abs. 2a BauNVO
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Kispi — Spielflächen

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen
Fußwege
Reiterweg
P — Parkplatz
V — Verkehrsgrün

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKSBESTIMMUNG

befahrbarer Wohnweg

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umformerstation
Pumpwerk

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung und Schutzstreifen

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz
Sportplatz
Parkanlage
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wald

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

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

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gr — Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises mit Bezeichnung im Plan

FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwall

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Wohngebäude mit Haus-Nr.
Wirtschaftsgebäude
offene Gebäudeteile
217 — Flurstücks-Nr.
Fl. 23 — Flur Nr.
Parallelzeichen
Verlängerung
rechter Winkel
○ 18 — Polygonpunkt
△ 49 — Trigonometrischer Punkt
Böschung
Bundesgrenze
Landesgrenze

A. Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62 "Driland", 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 62 "Driland", 4. Änderung wird aufgehoben.

B. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 "Driland", 5. Änderung

1.0 Art der Nutzung

1.1 Sondergebiete SO 1 und SO 2 (Ferienhausgebiete)

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 ("Am Dreiländerwald") dienen zu Zwecken des touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnens und den dazu gehörigen Anlagen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
3. Nebenanlagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. **6.0**,
4. Stellplätze und Garagen nach der Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. **5.0**

1.2 Sondergebiet SO 3 (Wochenendhausgebiet)

Das Sondergebiet SO 3 ("Am Dreiländereck") dient ausschließlich zu Zwecken des zeitlich beschränkten Freizeitwohnens in Wochenendhäusern.

Zulässig sind:
1. Wochenendhäuser,
2. Nebenanlagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. **6.0**,
3. Stellplätze und Garagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. **5.0**

1.3 Sondergebiet SO 4 (Reiterhof/Fremdenbeherbergung)

Das Sondergebiet SO 4 dient der Fremdenbeherbergung im Zusammenhang mit der Nutzung als Reiterhof sowie den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:
1. Beherbergungsbetriebe,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für (reit-) sportliche Zwecke sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
4. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie für Personen, die im Beherbergungsgewerbe, in der Gastronomie oder auf dem Reiterhof tätig sind, soweit die Wohnungen den Gewerbebetrieben unter Nr. 1-3 zugeordnet sind,
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 Sondergebiet SO 5 (Sportgebiet)

Das Sondergebiet SO 5 dient der Sportnutzung sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die für den Sportbetrieb erforderlich sind.

Zulässig sind:
1. Sportanlagen,
2. Vereinsheim mit einer Wohnung für Aufsichtspersonal,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. der Sportnutzung dienende Nebenanlagen.

1.5 Sondergebiet SO 9 (Fremdenbeherbergung)

Das Sondergebiet SO 9 dient der Fremdenbeherbergung und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:
1. Beherbergungsbetriebe,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie für Personen, die im Beherbergungsgewerbe oder in der Gastronomie tätig sind, soweit die Wohnungen den Gewerbebetrieben unter Nr. 1 und 2 zugeordnet sind,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
5. Wohngebäude für ehemalige Betriebsinhaber

2.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

3.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet 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 zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

4.0 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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5.0 Stellplätze und Garagen

Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 wird gem. § 12 BauNVO folgendes festgesetzt:

5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur auf den eigens für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht überdachte Stellplätze (offene Car-Ports).

5.2 Pro Baugrundstück ist maximal ein Stellplatz bzw. überdachter Stellplatz zulässig. Überdachte Stellplätze haben zu den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

6.0 Nebenanlagen

Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 wird gem. § 14 BauNVO folgendes festgesetzt:

6.1 Je Baugrundstück sind maximal zwei Nebenanlagen mit der näheren Zweckbestimmung "Geräte-/Abstellraum" zulässig.

Die Grundfläche der Nebenanlagen darf insgesamt 15,00 qm nicht überschreiten.
Eine Nutzung der Nebenanlagen zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

6.2 Zusätzlich ist pro Baugrundstück eine Terrasse (Freisitz) zulässig. Eine Überdachung der Terrassen ist nicht zulässig.

6.3 Für Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 6.1 (Geräte-/Abstellräume), die an Nachbargrenzen errichtet werden, wird festgesetzt:

Nebenanlagen sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die mittlere Wandhöhe dieser Nebenanlagen darf nicht mehr als 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche an der Nachbargrenze betragen, die Grenzbebauung darf entlang einer Nachbargrenze 6,00 m und insgesamt 10,00 m nicht überschreiten.

6.4 Zu den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

7.0 Ökologische Belange

7.1 Baumschutz -

Im Planbereich stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Gronau unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Bei Verlust sind sie durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.

Jegliche Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

7.2 Pflanzgebot

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als gewässerbegleitende Grünfläche auszuführen.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten.

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

7.3.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind nach der Maßgabe dieser Festsetzung so zu bepflanzen, daß der Eindruck eines natürlichen Waldrandes entsteht.

Immergrüne Gehölze sind ausgeschlossen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft Eichen-/Birkenwald:

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

7.3.2 Die Versiegelung privater Freiflächen für Pkw-Stellplätze mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Zu verwenden sind Rasengitter- bzw. Rasenverbundsteine.

Hof- und Wegeflächen sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann.

7.3.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen zur Abschirmung der vom SO 5 ausgehenden Schallemissionen (Lärmschutzwall) sind dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze.

7.3.4 Zum Schutz der Gewässerfunktionen des Gewässers II. Ordnung Nr. 13 wird festgesetzt, daß bei der Anlage der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Querung, das Grabenprofil nicht verändert werden darf. Insb. sind die Verrohrung, teilweise Verrohrung des Gewässers und/oder die Einengung des Grabenquerschnitts unzulässig.

8.0 Lärmschutz

8.1 Aktiver Lärmschutz im Bereich des SO 5

Für den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG festgesetzten Lärmschutzwall im Bereich des Sondergebietes SO 5 wird als Höhenlage 2 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

8.2 Passiver Lärmschutz im Bereich des SO 9

Als schallschützende Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zur Grundrißgestaltung im SO 9 folgendes festgesetzt:

Zu öffnende Fenster in schutzbedürftigen Räumen dürfen an der dem SO 5 zugewandten Seite der festgesetzten überbaubaren Flächen (Ostfassade) im SO 9 nicht vorgesehen werden.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndiele
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

9.0 Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die nachfolgend genannten Sondergebiete sind die Mindestgrößen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wie folgt festgesetzt:

SO 1	(Ferienhausgebiet)	250 qm
SO 2	(Ferienhausgebiet)	250 qm
SO 3	(Wochenendhausgebiet)	300 qm

10.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

10.1 Für das Sondergebiet SO 2 werden gem. § 86 BauO NW folgende gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die Außenwände der Hauptgebäude (Ferienhäuser) sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen.
2. Um das Dach der Hauptgebäude (Ferienhäuser) ist eine weiße Attika (Höhe 30-40 cm) zu führen, die Höhe ist bei Doppelhaushälften gleich zu wählen.
3. Es sind nur Flachdächer zulässig.
4. Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 3,00 m (Oberkante des Daches) zulässig. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
5. Die Einfriedung befestigter Terrassenflächen zum Nachbargrundstück wird auf eine maximale Höhe von 1,80 m begrenzt. Insgesamt darf die Einfriedung max. 3 m über die rückwärtige Baugrenze in den Freibereich hineinragen.
6. Zur Einfriedung der privaten Grünflächen sind ansonsten nur Holzzäune oder Zäune aus grün ummantelten Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

10.2 Für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 werden gem. § 86 BauO NW folgende gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

1. Als Hauptgebäude (Ferien-/ Wochenendhäuser) sind ausschließlich Nurdachhäuser mit einer Dachneigung von 55-60 Grad zulässig.
2. Für die Dacheindeckung sind schwarze Pfannen zu verwenden.
3. Nebenanlagen sind als Nurdachhäuser und mit anderen Dachformen zulässig. Die Oberkante des Daches darf bei Nurdachanlagen die Höhe von 3,50 m, bei anderen Dachformen die Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
4. Die Einfriedung befestigter Terrassenflächen zum Nachbargrundstück wird auf eine maximale Höhe von 1,80 m begrenzt. Insgesamt darf die Einfriedung max. 3 m über die hintere Begrenzung des Hauptgebäudes (Ferien-/Wochenendhaus) in den Freibereich hineinragen.
5. Zur Einfriedung der privaten Grünflächen sind ansonsten nur Holzzäune oder Zäune aus grün ummantelten Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom bis einschl. durchgeführt.

Gronau, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den

Der Bürgermeister — Der Stadtdirektor In Vertretung:

(Unterschrift) — (Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218; ber. S. 982).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224/SGV NW 2023).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 05.09.1995 in der Fassung vom 30.01.1996.

STADT GRONAU

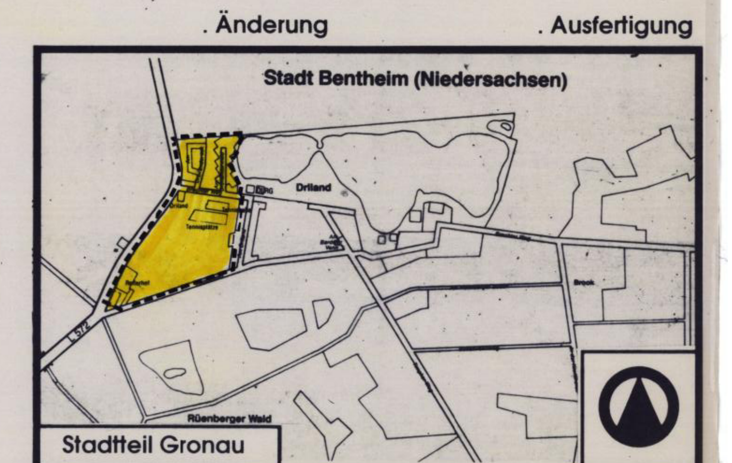
Regierungsbezirk Münster — **Kreis Borken**

Stadtteil Gronau

BEBAUUNGSPLAN NR. 62.5

Driland

. Änderung . Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
19.04.99	M. Pohl	Krahzik		Auslegung	-

Stadt Gronau - Stadtplanungsamt -

48596 Gronau, Konrad-Adenauer-Str. 1