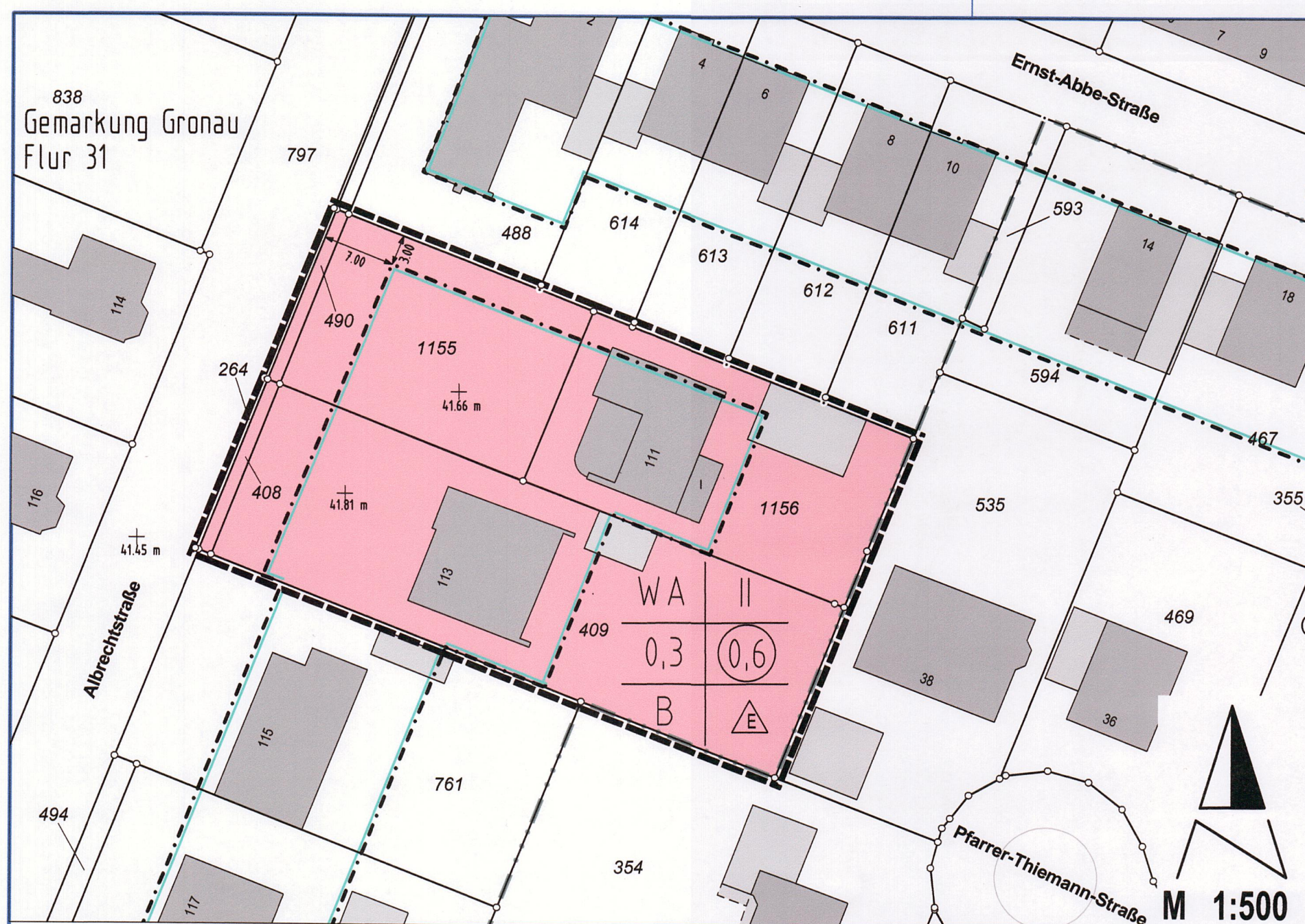
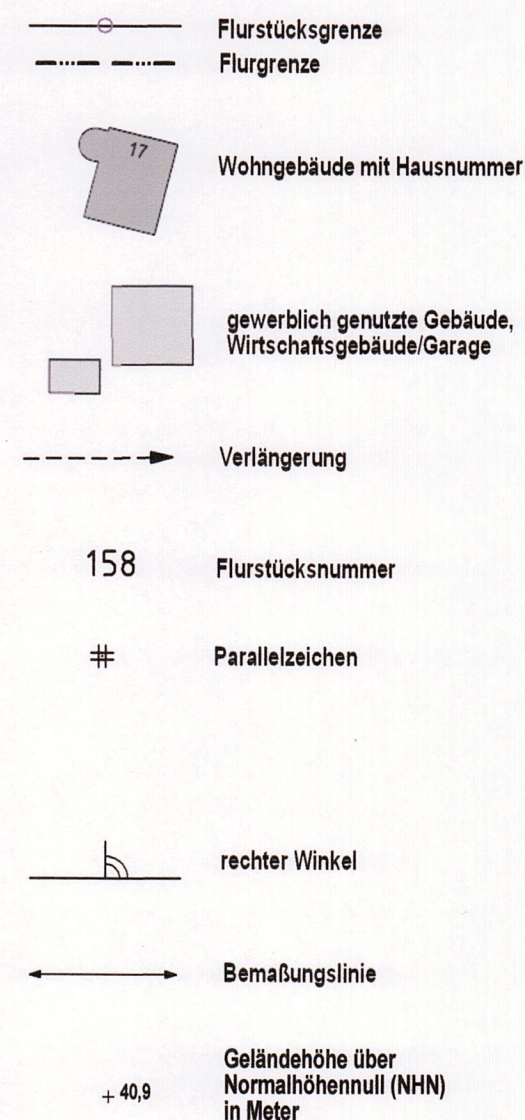




DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT



PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
f = Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

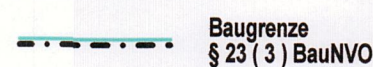
II

0.3

0.6

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Einzelhäuser
§ 22 (2) BauNVO

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

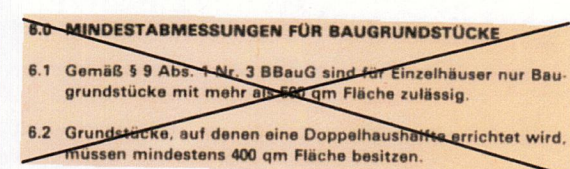
§ 9 Abs. 7 BauGB



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Südliche Albrechtstraße“, 2. Änderung, Stadtteil Gronau

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten bis auf die nachfolgenden Ergänzungen fort.

Im Änderungsbereich werden die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 gestrichen:



Die nachfolgenden Festsetzungen werden ergänzt:

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

1.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 50,50 m NHN darf nicht überschritten werden.

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1. Dachelemente

Dachelemente, wie Dachgauben, Dachausbauten und -vorbauten (z. B. Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen.

Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachelementen zum Dachfirst muss, in der Dachneigung gemessen, min. 1,00 m betragen.

3.2. Geschossigkeit

Das Geschoss über dem Erdgeschoss darf nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig.

Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden zurücktritt. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.

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 Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen 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, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt

oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.0 Artenschutz

Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten 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 Wasserschutzzone

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Gronau-Dinkelriederung. Die für die Umsetzung erforderlichen Handlungen der Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen.

6.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 15.03.2018

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.11.2017 bis einschließlich 29.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 27.11.2017 bis einschließlich 29.12.2017 stattgefunden.

Gronau, den 15.03.2018

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 07.03.2018 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 15.03.2018

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 20. APR 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 20. APR 2018 eingesehen werden.

Gronau, den 23. APR 2018

Die Bürgermeisterin

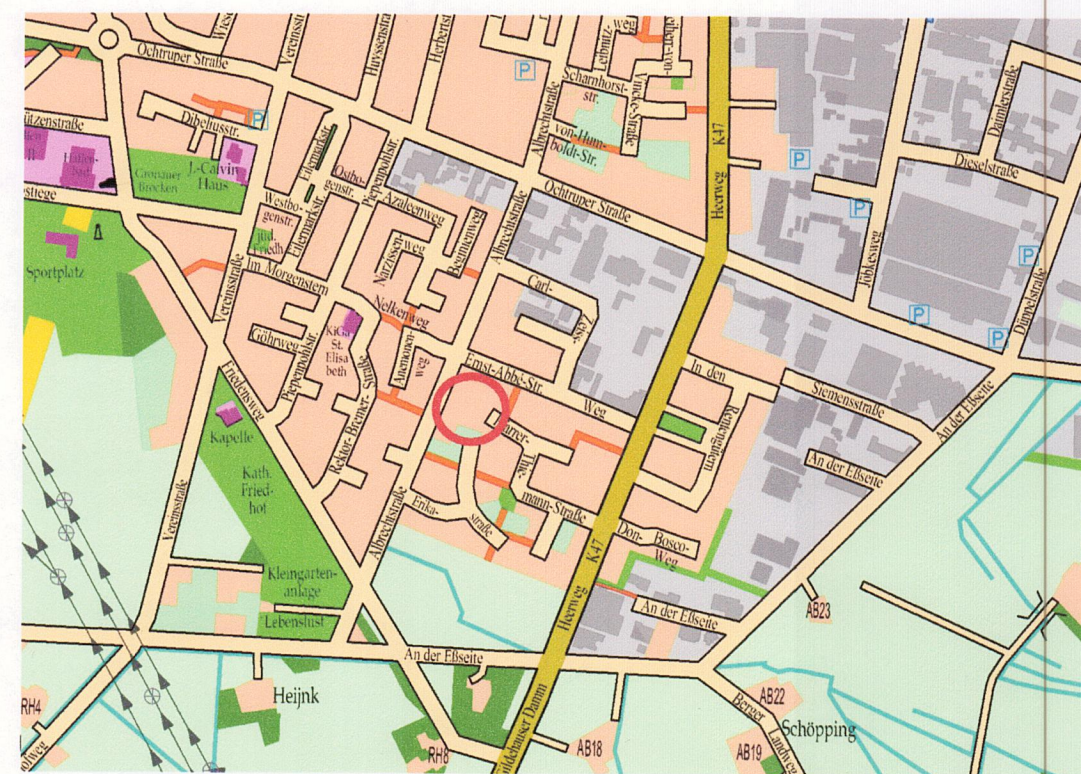
(Unterschrift)



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 17 „Südliche Albrechtstraße“, 2. Änderung

Stadtteil Gronau



Planstatus : § 10 Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 07/2017