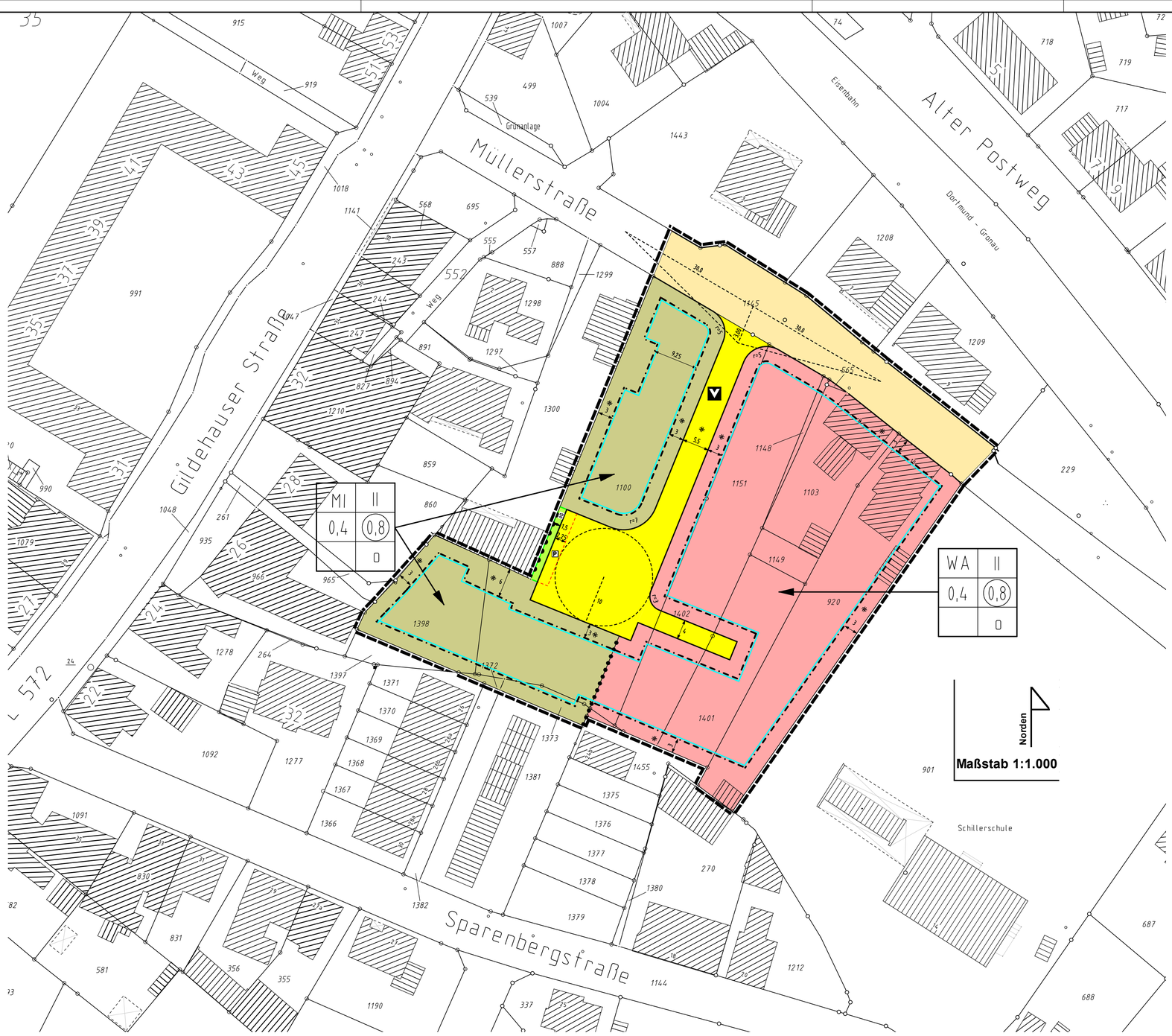

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO § in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO Ziffern 6 - 8 zulässigen Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 3 – 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Es wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht–Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

2.2.1
Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,25 m festgesetzt.

2.2.2
Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 9,50 darf nicht überschritten werden.
Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlangen (OK) von maximal 7,00m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die endgültige Ausbauhöhe (Straßenkrone) der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und / oder Traufrinne befindet. Für ein Staffelgeschosse ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung des Staffelgeschosses sowie die Außenkante der aufstehenden Mauer des Staffelgeschosses als Traufhöhe maßgebend.

3.0 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsanlage.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.0 Nebenanlagen

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6.0 Örtliche Bauvorschrift (§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses ist unzulässig.

Hinweise

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgreich sanierte Altstandort „Brocolor Lackfabrik". Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Aus Gründen der Vorsorge ist eine Grundwassernutzung im Plangebiet nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, zulässig.

2. Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Dachflächen der Wohngebäude, Garagen sowie Straßen-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) entsorgt. Die Niederschlagswasserentsorgung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Gronau abzustimmen. Laut Abwasserwerk ist der Anschlussgrad für abflusswirksame Flächen auf 60 % beschränkt. Dieser Prozentsatz beschreibt den Anteil der Gesamterschließung an abflusswirksamen Flächen, für die das kommunale Kanalnetz in seiner Leistungsfähigkeit ausgelegt ist und für Starkregenereignisse (bis zu einer bestimmten statistischen Wiederkehr) dem Bürgern den geforderten Schutz vor Überflutung bietet. Hierbei haben die nicht am Kanalnetz angeschlossenen Flächen (Terrassen und Gartenwege) keine Relevanz, aber Straßen (Endausbaustatus) und Hofzufahrten sind in der Regel mit zu berücksichtigen. Zieht man die Straßenfläche von vorn herein ab, so ist für die einzelne Grundstücksbebauung ein Anschlussgrad von ca. 50 – 55 % zugrunde zu legen. Eine Kompensation durch flächige Versickerungen (z.B. sog. versickerungsfähiges Pflaster) ist nicht angezeigt, da die Versickerungsfähigkeit nicht dauerhaft gewährleistet werden kann.

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

WA — allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet MI § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentlicher Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öG — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung öffentliche Stellflächen"

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
7 — Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude/Garage
offene Gebäudeteile
158 — Flurstücksnummer
Fl. 16 — Flurnummer
Verlängerung
rechter Winkel
Parallelzeichen
PP Polygonpunkt
TP Trigonometrischer Punkt

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2009 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 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 00.00.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.02009 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 00.00.2009 bis einschließlich 00.00.2009 durchgeführt.

Gronau, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2009 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 00.00.2009 bis einschließlich 00.00.2009 durchgeführt.

Gronau, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 00.00.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 00.00.2009 bis einschließlich 00.00.2009 öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 00.00.2009 bis einschließlich 00.00.2009 stattgefunden.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 00.00.2009 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 00.00.2009 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 00.00.2009 eingesehen werden.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW S. 644)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV NRW S.950)

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV NRW S.442); berichtigt durch GV NRW 2009 S.481

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 30. November 2005

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 19 - 3. Änderung "Sparenbergstraße"

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5.000
Gemarkung Gronau

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
20.01.2009			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
14.01.2011	D. Hetrodt	D. Hetrodt	Entwurf für Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
			Plotmix G:\FB 461\BPL19\SUB10\Offenlage2011.mix

Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung -
48599 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1