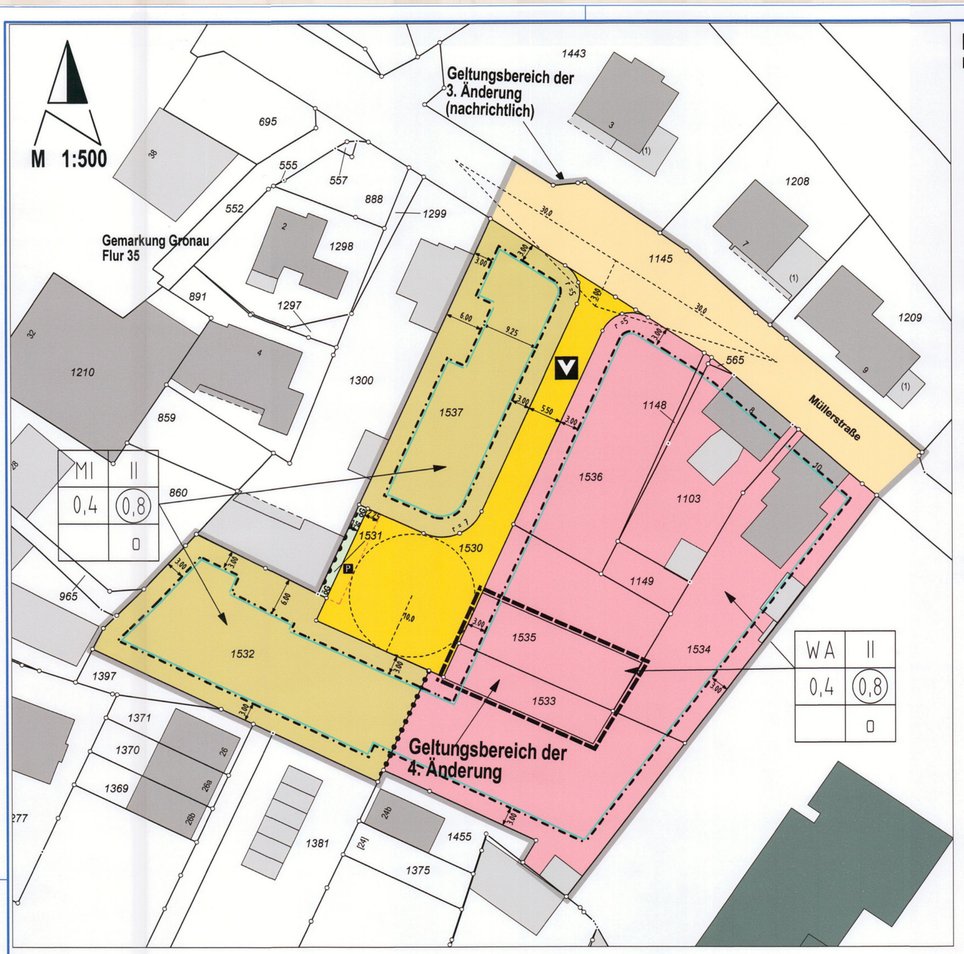


PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

a = Art der baulichen Nutzung
b = absolute Gebäudehöhe
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Baumassenzahl (BMZ)
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 Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

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

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

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNV

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öG — öffentliche Grünfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigte Zone

P — öffentlicher Parkplatz

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Zu- und Abfahrtsverbot

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 4. ÄNDERUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 3. Änderung (nachrichtlich)

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

13 — Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude/Garage

offene Gebäudeteile

3,00 — Bemaßungslinie mit Pfeil u. Maß in m

158 — Flurstücksnummer

Flur 16 — Flurnummer

Parallelzeichen

PP Polygonpunkt

TP Trigonometrischer Punkt

Verlängerung

rechter Winkel

Topografischer Punkt

37.36 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ***Nr. 19 „Sparenbergstraße", 3. Änderung, Stadtteil Gronau*** *gelten bis auf die Ergänzungen in den Hinweisen unverändert fort und werden hier übersichtlichkeitshalber aufgeführt.*

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

1.1 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe u. Vergnügungsstätten gem. § 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
- Vergnügungsstätten

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 BauGB, § 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 7,00 m 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
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

Hinweise 1.0 und 2.0 sind Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Sparenbergstraße", 3. Änderung. Hinweise 3.0 bis 6.0 sind Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Sparenbergstraße", 4. Änderung

1.0 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 (3. Änderung) verwiesen. Aus Gründen der Vorsorge ist eine Grundwassernutzung im Plangebiet nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, zulässig.

2.0 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.

3.0 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).

4.0 Kampfmittel
Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen–Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.0 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- und 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 Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

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 08.02.2017 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 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 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 29.06.2017
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 16.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 stattgefunden.

Gronau, den 29.06.2017
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.06.2017 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 29.06.2017
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 14. JULI 2017 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 14. JULI 2017 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gronau, den 29.06.2017
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Gronau, den 17. JULI 2017
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)

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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1548)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966)

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. November 2015 (GV NRW S. 741)

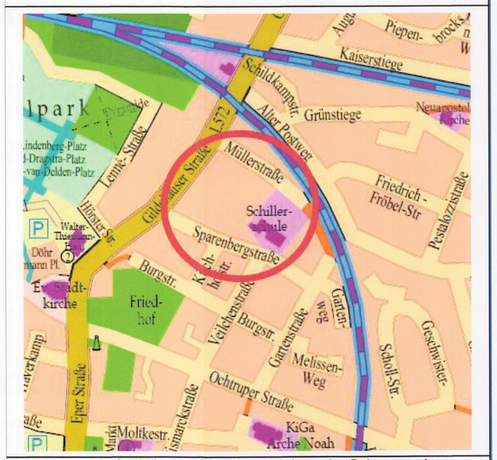
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 19 – 4. Änderung „Sparenbergstraße"

Stadtteil Gronau



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Gronau – Lage des Bebauungsplans

Planstatus : §10 Satzungsbeschluss
Stand des Katasters März 2017

Fachdienst 461: Stadtplanung / Klemp / Juni 2017