



**PLANZEICHENERKLÄRUNG
NUTZUNGSSCHABLONE**

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

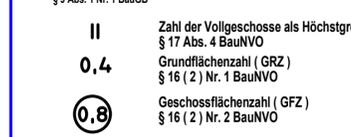
**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES**



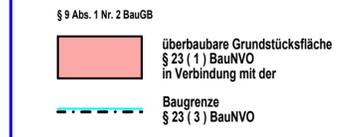
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



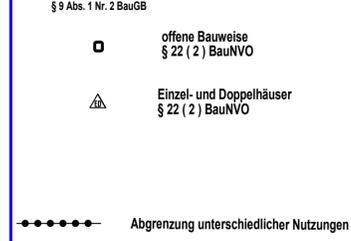
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



**ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**



BAUWEISE



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 30, 3. ÄNDE-
RUNG, STADTEIL GRONAU**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

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

2.1. Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1. In den mit **A** gekennzeichneten Bereichen werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von **6,50 m** festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.
- Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von **9,50 m** darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sowie Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal **8,50 m** zulässig.
- Es ist eine maximale Drempelhöhe von **1,50 m** zulässig.
- Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dach- bzw. Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von **3,50 m** erreichen.

2.2.2. In den mit **B** gekennzeichneten Bereich werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von **4,50 m** festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.
- Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von **8,50 m** darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sowie Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal **7,50 m** zulässig.
- Es ist eine maximale Drempelhöhe von **1,50 m** zulässig.
- Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dach- bzw. Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von **3,50 m** erreichen.

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.

Der Drempel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und Dachschräge. Die festgesetzte Drempelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterseite der Dachhaut (Sparrenverkleidung).

2.3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

3.0 Überdachte 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.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 unzulässig, die der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Beschränkung von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit **C** gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig. Bei Errichtung eines Doppelhauses ist pro Doppelhaushälfte je 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

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

6.1. In den mit **B** gekennzeichneten Bereichen darf das Vollgeschoss über dem Erdgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Trauflänge der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad ist unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.

Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

- Ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.
- Ein um mindestens 1,50 m gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes Geschoss.

6.2. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Dachgauben und Einschnitten bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

6.3. Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

6.4. Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

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 Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

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 – Fachbereich Natur und Umwelt – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 14.05.2014 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 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 21.10.2014

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

gez. *Krafzik*

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 14.05.2014 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 30.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 10.06.2014 bis einschließlich 10.07.2014 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 04.06.2014 bis einschließlich 10.07.2014 stattgefunden.

Gronau, den 21.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. *Jürgens*

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.09.2014 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 21.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. *Jürgens*

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 31.10.2014 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 31.10.2014 eingesehen werden.

Gronau, den 31.10.2014

Die Bürgermeisterin

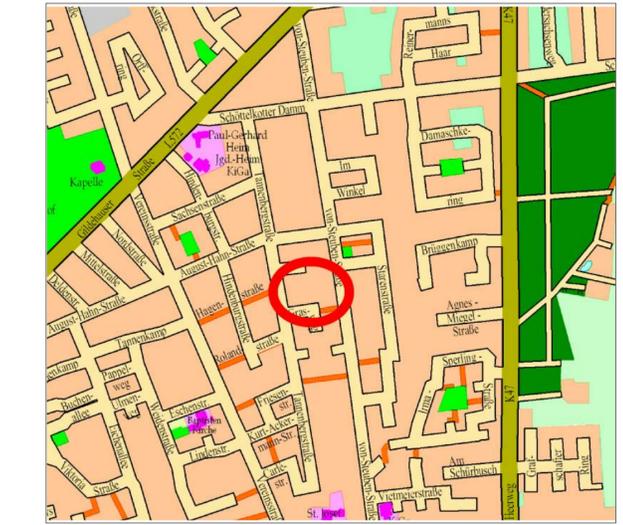
gez. *Jürgens*

(Unterschrift)



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 30 „Starenstraße“ -
3.Änderung
Stadtteil Gronau**



Übersichtsplan aus dem Stadtplan

Planstatus : §10 BauGB Satzungsbeschluss