

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 43  
„FREIHERR-VON-VINCKE-STRASSE“,  
2. ÄNDERUNG, STADTTEIL  
GRONAU**

**1.0 Art und Maß der Nutzung**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

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

1.2.1 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.

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

1.2.3 Es ist eine maximale Drempehhöhe von 1,50 m zulässig.

1.2.4 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 Drempehhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparrverkleidung).

**1.3 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb des Bauflächen zulässig.

**2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

Es werden gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

2.1 Das Vollgeschoss 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 (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traufhöhe 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 4,50m 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 liegendes Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.
- Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegendes Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

2.2 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

2.3 Anbauten haben sich hinsichtlich Traufen-, Firsthöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.4 Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Trauf- und Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mind. 1 Meter Abstand zu halten.

**HINWEISE**

**1 Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde 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 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 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.

**4 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist laut Abwasserwerk Gronau der Anschlussgrad für abflusswirksame Flächen auf 50 % beschränkt. Dabei ist zu bedenken, dass zum einen die nicht am Kanalsystem angeschlossenen Flächen (Terrassen und Gartenwege) keine Relevanz haben, aber zum anderen Straßen (Endausbaustatus) und Holzfuhrten i. d. R. mit einbezogen. Der genaue Nachweis ist vom Erschließungsplaner zu führen. Die Erschließung ist mit dem Abwasserwerk abzustimmen.

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 24. Mai 2011 (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 Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 271).

6 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5. August 2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV. NRW S. 481

7 Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 19. April 2011

**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

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**



**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 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 23.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 04.01.2013

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

gez. **Krafzick**

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 30.07.2012 bis einschl. 31.08.2012 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 19.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 stattgefunden.

Gronau, den 04.01.2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. **Cichon**

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.11.2012 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 04.01.2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. **Cichon**

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 21.02.2013 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 21.02.2013 rechtsverbindlich geworden.

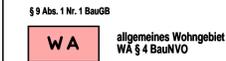
Gronau, den 21.02.2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung

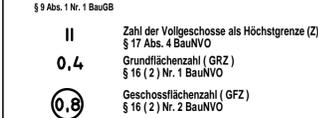
gez. **Cichon**

(Unterschrift)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**



**BAUWEISE**



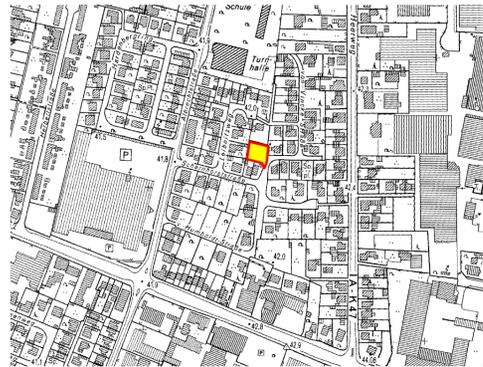
**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

§ 9 Abs. 7 BauGB

**DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT**



**Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung  
Freiherr-von-Vincke-Straße  
Stadtteil Gronau**



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:5.000, Gemarkung Gronau

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
Nov. 2012	K. Werner	K. Werner	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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