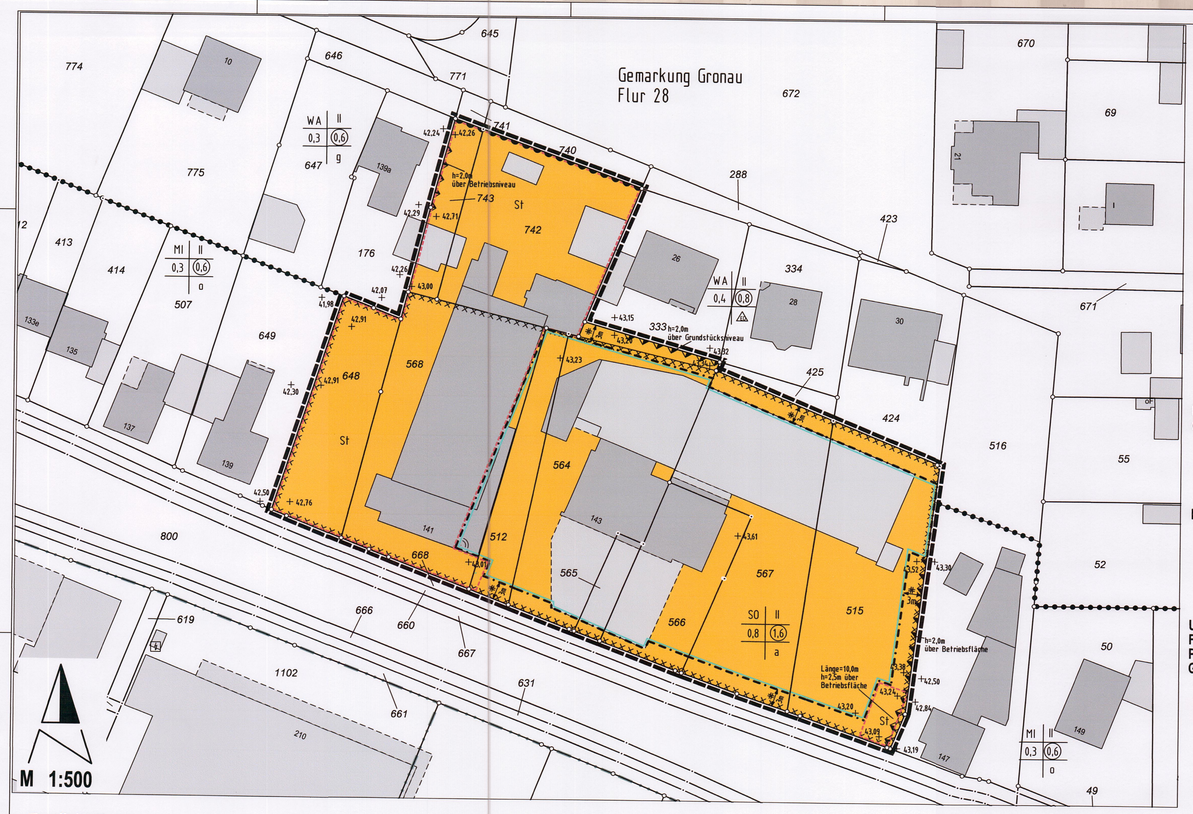


PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sondergebiet SO § 11 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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO (ohne textliche Festsetzung 3.0)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St — Zweckbestimmung private Stellplätze

EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

belastete Bereiche

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutzvorkehrungen

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

17 — Wohngebäude mit Hausnummer

gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage

Verlängerung

158 — Flurstücksnummer

Parallelzeichen

rechter Winkel

Bemaßungslinie

+37,38 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
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 15. Dezember 2016 (GV. NRW S. 1162)
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 15 des Gesetztes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
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. November 2015 (GV NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 08. März 2018

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 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 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 07.01.2019

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Wurde in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 durchgeführt.

Gronau, den 07.01.2019

Die Bürgermeisterin
im Auftrag

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.11.2017 bis einschl. 29.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.11.2017 bis einschließlich 29.12.2017 durchgeführt.

Gronau, den 07.01.2019

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 13.08.2018 bis einschl. 14.09.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 durchgeführt.

Gronau, den 07.01.2019

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.11.2018 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 07.01.2019

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 11. Januar 2019 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 14. Januar 2019 eingesehen werden.

Gronau, den 11. Januar 2019

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 43 „Freiherr-von-Vincke-Straße“, 3. Änderung, Stadtteil Gronau

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1. Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Tankstelle

Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der dazugehörigen Stellplatzanlage und einer Tankstelle inkl. Tankstellenshop.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 200 qm. Der Anteil des nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments muss mindestens 90 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen. Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten oder Aktionsware darf max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.

  Aktionsware im Sinne dieses Bebauungsplans sind Waren, die nicht dauerhaft angeboten werden, mithin nicht zum regulären Angebot zählen, sondern zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnden Aktionsangeboten.
- Tankstelle mit einem Tankstellenshop
- Ausnahmsweise sind mobile oder ortsfeste Verkaufswagen-/stände für den Verkauf und Verzehr von Speisen und Getränken zulässig.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:

- Lebensmittel, Reformwaren, Getränke
- Tabakwaren
- Drogerie-/Kosmetikartikel, Reinigungsartikel
- pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Blumen/Zimmerpflanzen
- Zeitungen/Zeitschriften

Als zentrenrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:

- Bücher, Papier-/Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Berufs-/Arbeitskleidung)
- Wäsche/Miederwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör
- Unterhaltungselektronik/„braune Ware“
- Ton-/Bildträger
- Telefone/Telefonzubehör
- Computer und Zubehör
- Fotoartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst/Kunstgewerbe
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel
- Wolle/Stoffe
- Gardinen/Vorhänge, Heimtextilien/Bettwaren
- Optik, Hörgeräte, Uhren/Schmuck
- Babyartikel
- Musikinstrumente/Musikalien
- Sammlerbriefmarken/-münzen
- Waffen

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

2.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 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 0,95.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

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

Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 53,50 m ü NHN darf nicht überschritten werden.

3.0 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

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

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

5.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Abstand von min. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist ein Zugang für den Fuß- und Radverkehr zulässig.

7.0 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm sind folgende Vorkehrungen zum Lärmschutz zu errichten:

In der Zeichnung gekennzeichneten Fläche sind Lärmschutzwände in der angegebenen Höhe zu errichten.

Die Schallschutzwände müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von min. 25 dB aufweisen. Die Wandkonstruktion muss schalltechnisch dicht ausgeführt werden.

Die Schallschutzwand südlich des Flurstücks 333 ist auf der schallbeaufschlagten Seite (Südseite) schallabsorbierend (DLa ≥ 8 dB) auszuführen.

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).

2.0 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Altlastenverdachtsflächen 665101/05-0065 (Altlastenkataster Kreis Borken, ehemalige Kfz-Werkstatt Laing) und 665101/05-0047 (ehemalige Tankstelle Derkmann). Diese Flächen ist mit dem Planzeichen 15.12 „x x x x x“ (PlanZV) gekennzeichnet.

Für die Altlastenverdachtsfläche 665101/05-0047 wird eine gutachterliche Aushubkontrolle bei der Entfernung der unterirdischen Tanks empfohlen.

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 665101/05-0065 sind bei zukünftigen Rück- und/oder Umbaumaßnahmen im Bereich der Restbelastungen mit z. B. Lösen von Versiegelungen, Rückbau- oder Umbau von Gebäude bzw. Vordach, die Kontaminationen im Boden unter gutachterlicher Begleitung, dokumentiert zu entfernen.

Außerdem sind durch einen Gutachter 2 Oberbodenmischproben gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu entnehmen und auf die Parameter der Prüfwertliste Wirkungspfad Boden/Mensch zu untersuchen und gemäß der Prüfwerte zu bewerten.

Sämtliche Maßnahmen (Lage der Messstellen, Sanierungsarbeiten, etc.) sind im Vorfeld mit dem Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten darüber hinaus kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung ebenfalls durch den Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 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 durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.0 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 Baumfäll-, Abbruch oder Bauarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt (z. B. Fledermäuse, Vögel, Amphibien) 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 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

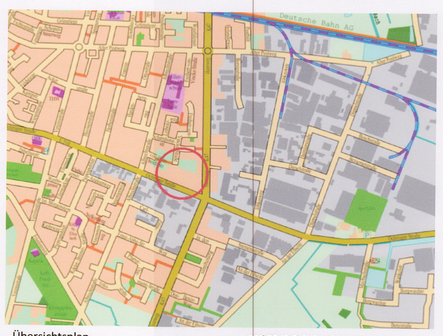
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 43 „Freiherr-von-Vincke-Straße“, 3. Änderung

Stadtteil Gronau



Übersichtsplan

BPL\BP43-3\SUB1.1\BP43-3_Entwurf.mix

Planstatus :	§ 10 BauGB Satzungsbeschluss
Planunterlage:	Liegenschaftskataster Stand 07/2017

FD 461