



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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR	reines Wohngebiet WR § 3 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
0,6	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

pG	private Grünfläche
-----------	--------------------

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

pG	private Grünfläche
-----------	--------------------

BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

•••••	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
--------------	--

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB



DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Wohngebäude mit Hausnummer
	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
	Verlängerung
158	Flurstücksnummer
#	Parallelsymbole
	rechter Winkel
	Bemaßungslinie
4.2.15	Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 44 „Grüner Weg“, 1. Änderung, Stadtteil Gronau

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Ziffern 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Für das 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 **51 m NHN** darf nicht überschritten werden

2.2. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als **43 m NHN**.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) haben mindestens einen vorderen Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb der reinen Wohngebiete auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.

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

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Wohnsiedlung zu verhindern, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Plangebiet die zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

6.0 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Bäume in den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang min. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

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

Das Geschoss über dem Erdgeschoss darf nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird.

Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist 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.

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

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, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräht 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 für Baumfällarbeiten vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume gefällt 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 Landschaftsbehörde 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.

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. I. S. 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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)
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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 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 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 11.05.2017

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

(Unterschrift)



Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 16.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlich gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 27.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 stattgefunden.

Gronau, den 11.05.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 10.05.2017 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 11.05.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 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 26.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 05.09.2016 bis einschließlich 05.10.2016 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 05.09.2016 bis einschließlich 05.10.2016 stattgefunden.

Gronau, den 11.05.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom **02. Juni 2017** 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 **02. Juni 2017** eingesehen werden.

Gronau, den **07. Juni 2017**

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 44 „Grüner Weg“,

1. Änderung

Stadtteil Gronau



Übersichtspln BPL\BP44-1\SUB2.1\BP44_1_Satzung.mxd

Planstatus: § 10 BauGB Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 06/2016