



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt**

1.1.1 Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplatzanlage.

1.1.2 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.
- Mobile oder ortsfeste Verkaufswagen-/stände für den Verkauf und Verzehr von Speisen und Getränken
- Stellplätze für den im Plangebiet durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Als „nahversorgungsrelevant“ im Sinne der o.g. Festsetzung gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau:

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

**1.2 Mischgebiet**

1.2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Gronauer Sortimentsliste, die nicht nahversorgungsrelevant sind, maximal bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs zulässig.

1.2.2 Innerhalb der Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe sind zentrenrelevante Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, maximal bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs zulässig.

Als „zentrenrelevante“ Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, im Sinne der o.g. Festsetzung gelten folgende Sortimentsgruppen:

- Bücher, Papier / Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Berufs- / Arbeitsbekleidung)
- Wäsche / Medierwaren
- 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
- Sammelbriefmarken- / -münzen
- Waffen

(Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gronau i.d.F. des Ratsbeschlusses vom 15.12.2010 und seine 1. Änderung vom 26.09.2012 ist als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.)

1.2.3 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 6 Abs. 2 Ziffern 5 - 9 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2.4 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2.0 Maß der Nutzung**

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

2.1.1 Traufhöhe  
Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m [dies entspricht 46,50 m ü NNH] festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.

2.1.2 Firsthöhe  
Es darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 10,00 m [dies entspricht 50,00 m ü NNH] nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die o. g. Höhenfestsetzungen ist die Straßenkante der Vereinsstraße (Bezugshöhe 40,00 m ü NNH).

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 Staffelgeschoss ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung des Staffelgeschosses sowie die Außenkante der aufstehenden Mauer des Staffelgeschosses als Traufhöhe maßgebend.

Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

- Ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
- Ausnahme: Treppenhäuser, die ein außenliegendes Treppenhäuser von außenliegendem Treppenhäuser ausweisen.
- Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

**2.2 Grundfläche**

In dem festgesetzten Sondergebiet kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,80 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zugelassen werden, wenn die zusätzlichen Stellplätze dauerhaft wasser- und luftdicht abgedichtet sind.

**3.0 Bauweise**

**3.1 Abweichende Bauweise**

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.

**3.2 Offene Bauweise**

Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können ausnahmsweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden, sofern sie mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

**4.0 Stellplätze und Garagen**

Überdachte Stellplätze (Carpools) und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzlinie der Vereinsstraße und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5.0 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzlinie der Vereinsstraße und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauN NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**7.0 Hinweise**

**7.1 Bodendenkmäler**

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, Fundamente aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden, ist dies der Stadt Gronau und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/ 591-8911), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**7.2 Altlasten**

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen sichern erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken - Fachbereich Natur und Umwelt - zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**7.3 Kampfmittel**

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Vorsorglich sollte in bauaufsichtlichen Verfahren der Kampfmittelräumdienst beteiligt werden. 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.

**7.4 Regenwasserentsorgung**

Ein Anschluss aller Grundstücksbereiche an die bestehende Mischwasserkanalisation ist unter hydraulischen Gesichtspunkten zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist im Baugenehmigungsverfahren eine enge Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Gronau und ggf. ein erhöhter technischer Aufwand bezüglich der Regenwasserentsorgung erforderlich.

Das auf den Dachflächen der Gebäude, Garagen sowie Hof- und Wegelächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene öffentliche Kanalsystem entsorgt. Aufgrund der Dimensionierung der bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen dürfen die am Kanal angeschlossenen Flächen der Sondergebiete insgesamt ein Anschlussgrad von maximal 68 % abflusswirksamer Flächen nicht überschreiten. Alle Flächenanteile, die über diese 68 % Verriegelung hinaus erschlossen werden, müssen gedrosselt eingeleitet werden. Der Drosselabfluss ist auf die bei 68 % Flächenverriegelung theoretisch entstehenden Abflussmengen limitiert. Der Rest der Abflussmenge muss durch einen Stauraum gepuffert werden. Dies ermöglicht eine generelle Erschließbarkeit der Grundstücke auch mit hohen Verriegelungsgraden.

**7.5 Lärmschutz**

Im Planbereich können Schallimmissionen auftreten, die durch die Lage des Plangebietes an der Vereinsstraße und der Bahnhöfe bedingt sind. Es ist in Abhängigkeit der ausübten Nutzung ggf. für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

**7.6 Baumschutz**

Im Plangebiet steht auf dem Flurstück 69, Flur 34, Gemarkung Gronau (Vereinsstraße 177) eine mehr als 250 Jahre alte Steleiche mit einem Stammdurchmesser von mehr als 1,30m und einem derzeitigen Kronendurchmesser von ca. 10m. Über die Pflege und den Erhalt der Eiche ist ein stadttauglicher Vertrag abgeschlossen worden.

**7.7 Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (3m)**

In dem Mischgebiet sollte auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel der Bahntrasse die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht und nur nach Abstimmung mit den Versorgungs-trägern Stadtwerke Gronau, Westnetz GmbH und ThyssenGAS GmbH erfolgen.

**7.8 Aufhebung bestehender Vorschriften**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 48 „Grünstiege“ sowie seiner 1. Änderung, Stadtteil Gronau außer Kraft.

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planschichtenverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 442), berichtigt durch GV. NRW. 2009 S. 481

Hauptatzung der Stadt Gronau (West.) vom 28.12.2010, in der Fassung vom 19.04.2011

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 10a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Die Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin

Im Auftrage:

**Krafzik**

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 27.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 08.05.2013 bis einschließlich 06.06.2013 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 06.05.2013 bis einschließlich 06.06.2013 stattgefunden.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin

**Jürgens**

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17.07.2013 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin

**Jürgens**

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 09.08.2013 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 09.08.2013 eingesehen werden.

Gronau, den 09.08.2013

Die Bürgermeisterin

**Jürgens**

(Unterschrift)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

- a = Art der baulichen Nutzung
- b = Zahl der Vollgeschosse (2) bzw. Höhe baulicher Anlagen
- c = Grundflächenzahl (GRZ)
- d = Geschossflächenzahl (GFZ)
- e = Hinweis auf festliche Festsetzungen
- f = Bauweise

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- SO** Sondergebiet Lebensmittelmarkt § 11 BauNVO
- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

**BAUWEISE**

- offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- abweichende Bauweise gem. textl. Festsetzung § 22 (2) BauNVO

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**VERKEHRSSCHLÄCHEN**

- Zu- und Abfahrtsverbot
- Einfahrtsbereich

**Flächen für den überörtlichen Verkehr**

- Bahnanlage

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

- Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

**DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTER-LAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDeutIGKEIT**

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- offene Gebäudeteile
- Flurstücknummer
- Flurnummer
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Parallelzeichen
- PP Polyzentrum
- TP Trigonometrischer Punkt



**Bebauungsplan Nr. 48 "Grünstiege" 2. Änderung**



Datum	gezeichnet	Planverfahren	Verfahrenstand
01.02.2013	D. Herold	D. Herold	Dani v. Vermessungsbüro Ostendorf u. Möllers erhalten
29.02.2013	D. Herold	D. Herold	§§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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