



PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

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

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Wohngebäude mit Hausnummer
	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
	Verlängerung
	158 Flurstücksnummer
	# Parallelzeichen
	rechter Winkel
	Bemaßungslinie

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
-----------	---

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) § 17 Abs. 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

A + B	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
--------------	------------------------------------

siehe textliche Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

	Räumlicher Geltungsbereich
--	----------------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 48, „GRÜNSTIEGE“, 3. ÄNDERUNG STADTTEIL GRONAU

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

A: In allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzungsart (Tankstelle) nicht zulässig.

B: 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 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.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
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).
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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Gronau, den 07.10.2014

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

gez. *Krafzik*

(Unterschrift)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 04.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 14.07.2014 bis einschließlich 14.08.2014 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 14.07.2014 bis einschließlich 14.08.2014 stattgefunden.

Gronau, den 07.10.2014

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 Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 07.10.2014

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)

HINWEISE

1.0 Entwässerung

Die Abwässer (Schmutzwasser und Niederschläge) müssen auf dem Grundstück getrennt abgeführt werden, auch wenn der Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgt. Die Entsorgung ist unter hydraulischen Gesichtspunkten grundsätzlich möglich, jedoch ist eine enge Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Gronau und ggf. ein erhöhter technischer Aufwand bezüglich der Regenwasserentsorgung erforderlich.

2.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren 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).

3.0 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.

4.0 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

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

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

Die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 8,00 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.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Ausbauhöhe (Straßenkante) der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der Ausbauhöhe der Erschließungsanlage.

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

A: Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in einer Entfernung von mindestens 5,00 m, höchstens 8,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

B: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO und sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

A: Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

B: Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig.

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

In dem mit **B** gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

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

6.1 In dem mit **B** gekennzeichneten Bereich 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 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 4,30 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.

6.2 In den mit **A** gekennzeichneten Bereich sind nur Dachneigungen von 25° – 30° zulässig.

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

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

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