

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 51 "Piepenpohlstraße", 1. Änderung und Ergänzung, Stadtteil Gronau

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

1.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beraterberufes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind in den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

1.3 In den **Mischgebieten (MI)** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur (nichtschädliche) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Gronau zulässig:

- Freilandpflanzen, Düngemittel
- Tierärztlicher Bedarf/Tierhaltung
- Büromaschinen
- Elektrooberflächentechnik
- Leuchten/Lampen/Leuchtmittel
- Möbel, Büromöbel, Küchen
- Matratzen
- Tapete
- Antiquitäten
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Farben
- Gartenbedarf: -mittel
- Werkzeugmaschinen
- Sanitärartikel/Installationsbedarf
- Tapeten/Bodenbeläge/Teppichböden
- Masken/Kollern
- Campingartikel
- Autzubehör, Motorradzubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportgroßgeräte
- Reispfortartikel
- Angelbedarf
- Erotikartikel

Innerhalb der Verkaufsfäche zulässiger Einzelhandelsbetriebe sind zentren- nahversorgungsrelevante Rand- oder Aktionssortimente, die einen funktionalen und sachlichen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen müssen, nur in einer derart untergeordneten Größenordnung einer Teilfläche der Gesamtverkaufsfäche des Betriebs zulässig, durch die keine schädlichen Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gronau zu erwarten sind.

1.4 In den **Mischgebieten (MI)** können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die nachfolgend genannten Einzelhandelsbetriebe bzw. -nutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausnahmsweise zugelassen werden:

- Getränkefachmärkte
- Tankstellen
- Kioske
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handelsbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig (Annenhandel / Handwerkerprivat / Lagerverkauf), wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem in **Mischgebiet** ansässigen produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Betrieb in Baumas- und Grundfläche deutlich untergeordnet sind

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

1.4 In den **Mischgebieten (MI)** sind Betriebe, die Handel mit verunfallten Kraftfahrzeugen betreiben, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.5 In den **Mischgebieten (MI)** sind Vergnügungsgaststätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.6 In den **Mischgebieten (MI)** sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen (Vergnügungsgaststätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für die **Mischgebiete (MI)** wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zubehören, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Für die mit **A** gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

2.2.1.1 Traufhöhe
Es wird eine maximale Traufhöhe von 4,25 m festgesetzt.

2.2.1.2 Firsthöhe
Eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen von 9,00 m darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern und Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen von maximal 7,50 m zulässig.

2.2.1.3 Drempelhöhe
Es ist eine maximale Drempelhöhe von 1,00 m zulässig.

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

2.2.2.1 Traufhöhe
Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,25 m festgesetzt.

2.2.2.2 Firsthöhe
Eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen von 10,50 m darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern und Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen von maximal 9,00 m zulässig.

2.2.2.3 Oberkante baulicher Anlagen
In den mit **C** gekennzeichneten Bereichen wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 3,50 m festgesetzt.

2.2.2.4 Drempelhöhe
Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,50 m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die engulige Ausbühne (Straßenkante) der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

Unter Traufhöhe wird die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachneigung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufkante befindet.

Der Drempel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens und Dachschräge. Die festgesetzte Drempelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufstehenden Wand mit der Unterkante der Dachtraufe (Spargenverkleidung).

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den mit **D** gekennzeichneten Bereich wird gem. § 22 Abs. 4 BauGB eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit einem einseitigen Grenzabstand (sog. halboffene Bauweise mit Kettelhäusern)

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Nebenanlagen

5.1 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6.0 Öffentliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die mit **allgemeinen Wohngebiete (WA)** gelten folgende öffentliche Bauvorschriften:

6.1 In den mit **A** gekennzeichneten Bereichen darf ein Geschoss 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.

Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

- ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten, oder
- ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

6.2 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Dachgäuben und Einbauten bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

6.3 Dachgäuben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

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

7.0 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind in einer Höhe ab 0,70 m über Straßenoberkante von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Hinweise:

1.0 Bodendenkmale

Bei Bodendenkmalen können Bodendenkmäle (kulturgeographische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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 Abfallwirtschaftsbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneregreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelverkommen nicht ausgeschlossen werden können. Es handelt sich um eine Fläche mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung werden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Systematische Oberflächenkontrolle im Bereich des/der Laufbahns/abens
- Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Vervollständigung für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KzMBesNRV)-Baugründgriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Sollten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Regierungsbezirk Arnsberg, zu verständigen (Tel.02331 / 6927-3885).

4.0 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet III des von der Oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster) mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 27.04.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserleitungsanlagen der Wasserwerke „Dinkelriederung“, „Pappelweg“, „Eschbach/Esch“, „Wasserwerk“ und „Laubstege/Eschbeke“ der Stadtwerke Gronau GmbH. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.04.1998 sind zu beachten und einzuhalten.

5.0 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans werden der Bebauungsplan Nr. 51 „Piepenpohlstraße“, der am 05.10.1993 rechtskräftig geworden ist, sowie die Gestaltungsatzung vom 14.06.1983 aufgehoben.

6.0 Grundwasserentnahmen

Grundwasserentnahmen im Plangebiet sind mit dem Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. 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)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 264), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271)

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV NRW S.442); benetzt durch GV NRW S. 481

7. Hausatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28.12.2010, in der Fassung vom 19.04.2011

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 25.03.2009 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Krafzik
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 25.03.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 06.05.2013 bis einschl. 06.06.2013 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschließlich 11.05.2011 durchgeführt.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Jürgens
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 06.05.2013 bis einschl. 06.06.2013 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde am 06.05.2013 bis einschließlich 06.06.2013 stattgefunden.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Jürgens
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17.07.2013 nach Prüfung der festgestellten vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gemäß § 10 BauGB am 09.08.2013 rechtsverbindlich genehmigt.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Jürgens
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17.07.2013 nach Prüfung der festgestellten vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gemäß § 10 BauGB am 09.08.2013 rechtsverbindlich genehmigt.

Gronau, den 05.08.2013

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Jürgens
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 09.08.2013 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 09.08.2013 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 09.08.2013

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Jürgens
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
MI Mischgebiet MI § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Z § 17 Abs. 4 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse zwingend - Z § 17 Abs. 4 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
überbaubare Grundstücksfläche § 21 (1) BauNVO in Verbindung mit der Bauweise § 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
geschlossene Bauweise § 23 (3) BauNVO
abweichende Bauweise § 23 (3) BauNVO

FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG

§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für die Abfallentsorgung
Spielplatz für Minderjährige

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 19 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Kirchen und kirchlich Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindertagesstätten

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
öffentlicher Parkplatz
Verkehrssignale
Fußweg

FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG

§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für die Abfallentsorgung
Spielplatz für Minderjährige

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 19 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz

RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

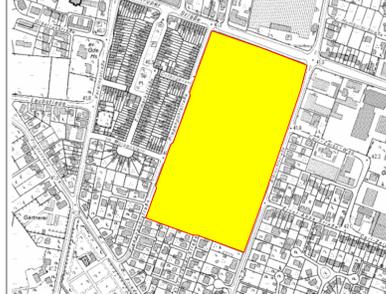
§ 19 Abs. 1 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze
Flurnummer
Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude/Garage
offene Gebäudeteile
Flurstücknummer
Verlängerung
rechter Winkel
Parallelzeichen
PP Polygonpunkt
TP Triangulationspunkt

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung und Ergänzung "Piepenpohlstraße"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	Gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensanstalt
24.10.2008			Daten vom Katasteramt Borken erhalten.
17.02.2009	M. Pohl	M. Pohl	Bebauungsplanentwurf
25.02.2013	Ulrich	Krafzik	Entwurf zur Auslegung
05.08.2013	Ulrich	Krafzik	Satzungsbeschluss
			Platzmisch G-FB 461/BLP/51.1/ab3/ausl.51 mix

Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanning
48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1