

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
WA allgemeines Wohngebiet
WÄ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II
0,4
(0,8)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugbietes

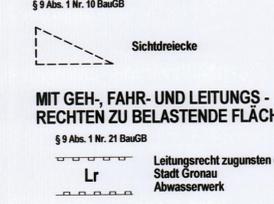
VERKEHRSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Fußwegfläche
Parkplätze

FÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Umformerstation / Trafo

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 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 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 25.02.2016
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 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 30.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 öffentlich ausliegen.
Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 stattgefunden.

Gronau, den 25.02.2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17.02.2016 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Gronau, den 25.02.2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 11. MRZ. 2016 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 11. MRZ. 2016 eingesehen werden.
Gronau, den 11. MRZ. 2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 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 30.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 öffentlich ausliegen.
Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 stattgefunden.

Gronau, den 11. MRZ. 2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „VIETMEIERSTRASSE“, 1. ÄNDERUNG, STADTEIL GRONAU

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen.

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

2.1. Grundfläche (§ 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.

2.2. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

2.3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Höhenlage der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist, in der Mitte der

gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche.

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. 4 BauGB)

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 allgemeinen Wohngebiete auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.

5.0 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten

6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 8 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1.
Für das Plangebiet werden bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- Eine maximale Firsthöhe (FH) von **9,00 m** darf nicht überschritten werden.
- Bei Gebäuden mit Flach-, Tonnen- oder Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal **8,00 m** zulässig.

- In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich darf eine maximale Traufhöhe (TH) von **4,50 m** nicht überschritten werden. Bei Errichtung eines Staffelgeschosses bleibt unter Beachtung der maximalen Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen die Traufhöhe des Staffelgeschosses außer Betracht.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

6.2.

In den mit **A** gekennzeichneten Bereichen darf das Vollgeschoss über dem Erdgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.

In den mit **B** gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss unzulässig.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traulänge 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 Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten 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.

6.3.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

6.4.

Die Gestaltung von Dachgauben und Einschnitten ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen.

- 6.5.**
Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

- 6.6.**
Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

HINWEISE 1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche 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 zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 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 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.

Sofem bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Ar-

ten festgestellt (z. B. Fledermäuse, Vögel) 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

- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 13. Mai 2014 (GV NRW S. 307)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 71

„Vietmeierstraße“, 1. Änderung

Stadtteil Gronau



Übersichtsplan BPL\BP 71-1\SUB2\Satzungsbeschluss.mix

Planstatus:	§ 10 BauGB Satzungsbeschluss
Planunterlage:	Liegenschaftskataster Stand 08/2015