



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142 „Nördlich der Benteimer Straße“

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

1.1 In den **WA** im Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1 – 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 • Betriebe des Beterbergsgebietes
 • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 • Anlagen für Verwaltungen
 • Gartenbaubetriebe
 • Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO generell ausgeschlossen.

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

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 In den bereits bebauten Bereichen entlang der Benteimer Straße kann ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden, sofern sich das Vorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist sinngemäß anzuwenden.

2.1.2 Für die mit **B** gekennzeichneten Bereiche 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 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.
 Für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist als maßgebende Fläche nur das planrechtliche Baugrundstück innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes heranzuziehen.

2.2 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
 Für die mit **B** gekennzeichneten Bereiche wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die mit **B** gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

2.3.1 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m festgesetzt. Diese gilt nicht für Staffelgeschosse.

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

2.3.3 Es ist eine maximale Drempelhöhe von 1,50 m zulässig.

2.3.4 Flachdächer dürfen mit der Oberkante Dachkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen.

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

Unter Traufhöhe wird die Schrägkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachendeckung 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 Fertigmüllbodens im Dachgeschoss und der Schrägkante der inneren der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Spannenverkleidung).

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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. 266) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (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 VO vom 05.08.2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV NRW 2008 S. 481

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV NRW 2008 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 04.09.2002 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 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 14.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift) Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.09.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.01.2003 bis einschließlich 18.02.2003 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.08.2008 bis einschließlich 23.09.2009 erneut durchgeführt.

Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift) Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 04.09.2002 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 eingesehen werden.

Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift) Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.09.2002 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.01.2003 bis einschließlich 28.02.2003 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.08.2008 bis einschließlich 23.09.2009 erneut durchgeführt.

Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift) Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 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 23.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.02.2010 bis einschließlich 05.03.2010 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 27.01.2010 bis einschließlich 05.03.2010 stattgefunden.

Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift) Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 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 23.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.02.2010 bis einschließlich 05.03.2010 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 27.01.2010 bis einschließlich 05.03.2010 stattgefunden.

Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Unterschrift) Gronau, den 19.04.2011
 Der Bürgermeister

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 WA § 4 BauNVO
-----------	---

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 (2) Nr. 3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
---	Baulinie § 23 (2) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Einzel- und Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO
--	---

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsbenutzte Bereiche
	Fuß-/Radwegfläche

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Gas
	Abwasser

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	private Grünfläche-Hausgärten
--	-------------------------------

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	private Grünfläche-Ausgleichsfläche

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Leitungsweg zugunsten der Erschließungsberechtigter
	Abwasserwerk der Stadt Gronau

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

	Fläche für die Wasserwirtschaft
	Bereich von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Darstellung: vorhandener Kanal / Schacht

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	------------------

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude/Garage
	offene Gebäudeteile
	Flurstücksnummer
	Flurnummer
	Verlängerung
	rechter Winkel
	Parallellinien
	PP Polygonpunkt
	TP Triangulationspunkt

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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. 266) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (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 VO vom 05.08.2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV NRW 2008 S. 481

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV NRW 2008 S. 481

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 19. April 2011

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 142 "Nördlich der Benteimer Straße"

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
24.10.2007			Datieren vom Katasteramt Borken erhalten.
31.01.2008	M.Pohl	M.Pohl	Bebauungsplanentwurf
31.07.2008	M.Pohl	D. Hetrott	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung
17.03.2009	M.Pohl	D. Hetrott	Bebauungsplan zur Auslegung
08.04.2010	D. Hetrott	D. Hetrott	Bebauungsplan zur erneuten Auslegung

Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1