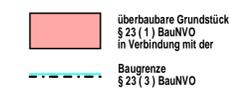


**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



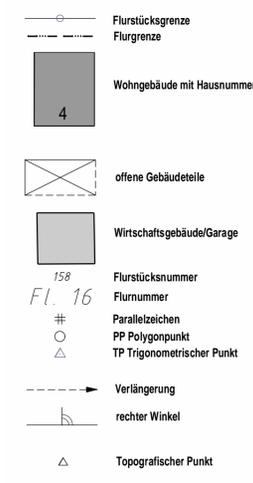
**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**  
§ 9 Abs. 7 BauGB



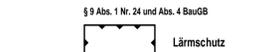
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



**DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLEGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT**



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 144 „Spinnerei Deutschland“, 4. Änderung, Stadtteil Gronau**

**1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Änderungsgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

**2 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**2.1 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**  
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen für Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Es werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

**2.2.1 Traufhöhe**  
- In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich darf eine maximale Traufhöhe von 7,50 m nicht überschritten werden. Sofern ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden soll, gilt abweichend eine maximale Traufhöhe von 8,50 m.  
- In dem mit **B** gekennzeichneten Bereich wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.

**2.2.2 Firsthöhe**  
- In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich darf eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 10,00 m nicht überschritten werden.  
- In dem mit **B** gekennzeichneten Bereich darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 9,00 m nicht überschritten werden.  
- Bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern sowie Staffelgeschossen ist davon abweichend in Bereich **B** nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,50 m zulässig.

**2.2.3 Drempelhöhe**  
- Im mit **A** gekennzeichneten Bereich ist eine Drempelhöhe von max. 1,00 m zulässig.  
- Im mit **B** gekennzeichneten Bereich ist eine maximale Drempelhöhe von 1,50 m zulässig.

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

*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.*

*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 aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparrenverkleidung).*

**3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind erst in einer Entfernung von mindestens 3,00 m von den Straßenverkehrsflächen zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5 Lärmschutz**

Im Änderungsgebiet sind im Einwirkungsbereich der Losserstraße und Königsstraße Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, damit die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55/40 dB(A), (tags/nachts)) eingehalten werden können.

**6 Flächen oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Versiegelung von Wegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen auf den privaten Freiflächen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Zu verwenden sind wassergebundene Decken, Rasengitter- bzw. Rasenverbundsteine oder Pflaster. Eine Versiegelung der Fugen ist nicht zulässig.

**7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

7.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind Pflanzflächen anzulegen.  
Zur Durchführung dieser Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft zu verwenden: Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.  
7.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Es werden gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

8.1 Im Bereich **B** darf das 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 Dachflächen begrenzt ist. Die Trautfänge der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad ist unzulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich **B** einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.*

*Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:*  
▪ Ein Geschoss, dessen Außenwände alleseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.  
▪ Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

8.2 Tonnendächer sind nicht zulässig. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

8.3 Anbauten haben sich hinsichtlich Traufen-, Firsthöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

8.4 Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Trauf- und Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mind. 1,00 Meter Abstand zu halten.

8.5 Dachaufbauten und Dachschnitte müssen – in der Dachfläche gemessen – folgende Abstände einhalten:  
- 2,00 m zum Ortgang  
- 0,05 m zur Traufe  
- 1,00 m zum First

8.6 Dacheindeckungen  
Als Material für Dachflächen sind graue bis graubraune oder rote bis rotbraune Dacheindeckungen als Tonziegel, Betonsteine oder Zink zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben hiervon unberührt.

Flachdächer, die keine begehbaren Dachterrassen darstellen, sind zu begrünen.

8.7 Fassaden  
a) Zulässig sind Putzfassaden oder Verblendmauerwerk. Untergeordnete Anteile von Holz und Metall sind ebenfalls zulässig. Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind unzulässig.

Aneinander gebaute Baukörper (Doppel-, Reihenhäuser) sind einheitlich zu gestalten.

b) Die Außenfassaden von Garagen sind mit den gleichen Materialien wie die Fassaden der Hauptgebäude zu gestalten.

8.8 Garagen  
Aneinander gebaute Garagen müssen in ihrer Höhe und der Dachform einheitlich gestaltet sein.

**9 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sanierte Altstandort „Spinnerei Deutschland“.

Daher ist aus Gründen der Vorsorge eine Entnahme von Grundwasser für die Nutzung als Trink- oder Brauchwasser nur in Abstimmung mit der Stadt Gronau bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

Des weiteren ist der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden bis zu einer Tiefe von 0,35 m entweder auf dem Baugrundstück selbst oder in Abstimmung mit der Stadt Gronau bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde anderweitig zu verwerten.

Werden dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**10 Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau und/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).

**Hinweise:**

**Kampfmittelräumdienst**

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.

**Geruchsemissionen der Kläranlage**

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Betriebsgelände der Kläranlage Gronau. Im Einwirkungsbereich der Kläranlage kann es daher bei besonderen Wetterlagen (Winde aus Nordwest) zu Geruchsbelästigungen kommen.

**VERFAHENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 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 17.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 04.02.2013

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

gez. *Krafzik*  
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 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 17.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 26.11.2012 bis einschließlich 28.12.2012 öffentlich ausgelegen.  
Die Beteiligung der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 19.11.2012 bis einschließlich 28.12.2012 stattgefunden.

Gronau, den 04.02.2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. *Cichon*  
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.01.2013 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 04.02.2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. *Cichon*  
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 21.Feb. 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 21.Feb. 2013 eingesehen werden.

Gronau, den 21.Feb. 2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. *Cichon*  
(Unterschrift)

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 (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)

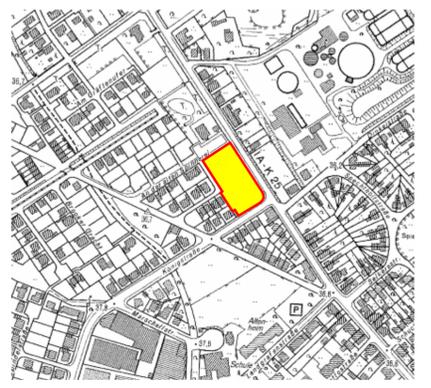
5 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 271).

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



**Bebauungsplan Nr. 144, 4. Änderung Spinnerei Deutschland**



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:5.000, Gemarkung Gronau

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrenstand
03.01.13	K. Werner	K. Werner	§ 10 BauGB Satzungsbeschluss
Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung Konrad - Adenauer - Straße 1, 48599 Gronau (Westf.)			