

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 153 „Schöttelkatter Damm / Von-Steuben-Straße“

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

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 a) In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO generell ausgeschlossen.

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

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Bau NVO)

2.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind nur Hauptanlagen (Wohngebäude) mit einer Grundfläche (GR) von höchstens 100 qm zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen bis zu 25 qm überschritten werden.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** 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 0,4.

Bei der Ermittlung des Maßes der zulässigen Grundfläche sind als maßgebliche Flächen nur Grundstücksflächen innerhalb des jeweiligen festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA1 oder WA 2 heranzuziehen.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 1** darf gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 10,00 m nicht überschritten werden.

2.2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m festgesetzt. Diese gilt nicht für Staffelgeschosse.
- Es darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 8,50 m nicht überschritten werden. Bei einem Staffelgeschoss gilt abweichend eine maximale Firsthöhe von 7,50 m.
- Es ist eine maximale Drenpelhöhe von 1,00 m zulässig.
- Flachdächer dürfen mit der Oberkante Dachkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen.

Bezugspunkt für die o. g. Höhenfestsetzungen ist die endgültige Ausbauhöhe (Straßenkante) 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 Drenpel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und Dachschräge. Die festgesetzte Drenpelhöhe 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).

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

In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Wohnsiedlung zu verhindern, pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB zulässig.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätzen und Garagen unzulässig.

### 5.0 Örtliche Bauvorschrift (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** 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 (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 liegendes Geschosses zurücktreten, oder
- ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegendes Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

### Hinweis zur Abwasserentsorgung

Ein Anschluss der hinteren Grundstücksbereiche an die bestehende Mischwasserkanalisation ist unter hydraulischen Gesichtspunkten zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist im Baugenehmigungsverfahren eine enge Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Gronau und ggf. ein erhöhter technischer Aufwand bezüglich der Regenwasserentsorgung erforderlich. Das auf den Dachflächen der Wohngebäude, Garagen sowie Straßen-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene öffentliche Kanalsystem entsorgt. Aufgrund der Dimensionierung der bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen dürfen die am Kanal angeschlossenen privaten Flächen der allgemeinen Wohngebiete inkl. Hof- und Wegeflächen sowie der Straßenanteil (halbe Straßenbreite) insgesamt ein Anschlussgrad von maximal 50 % abflusswirksamer Flächen nicht überschreiten. Im Einzelfall könnte es erforderlich werden, Rückhaltemaßnahmen (z.B. Stauraumkanäle mit Abflussdrossel) verursachergemäß auf den Grundstücken vorzusehen, um eine eventuelle Überhöhung des Anschlussgrades kompensieren zu können.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 18.02.2009 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 18.11.2010

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 03.03.2009 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 16.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 25.05.2009 bis einschließlich 26.06.2009 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 18.05.2009 bis einschließlich 26.05.2009 stattgefunden.

Gronau, den 18.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 23.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.02.2010 bis einschließlich 05.03.2010 öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 26.01.2010 bis einschließlich 05.03.2010 stattgefunden.

Gronau, den 18.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.10.2010 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 18.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 18.11.2010 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 18.11.2010 eingesehen werden.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

## 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

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

□	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
△	Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
100 m <sup>2</sup>	maximale Grundfläche (GR) in m <sup>2</sup> § 16 (2) Nr. 1 BauNVO siehe textl. Festsetzung 2.1.1

## FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

△	Sichtdreiecke
---	---------------

## UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB siehe textl. Festsetzung 4.0

St	Zweckbestimmung Stellplätze
Ga	Zweckbestimmung Garagen

## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsflächen
---	Fußwegefläche

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

---	
-----	--

## DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

---	Flurstücksgrenze
---	Flurgrenze
7	Wohngebäude mit Hausnummer
---	Wirtschaftsgebäude/Garage
---	offene Gebäudeteile
158	Flurstücksnummer
Fl. 16	Flurnummer
---	Verlängerung

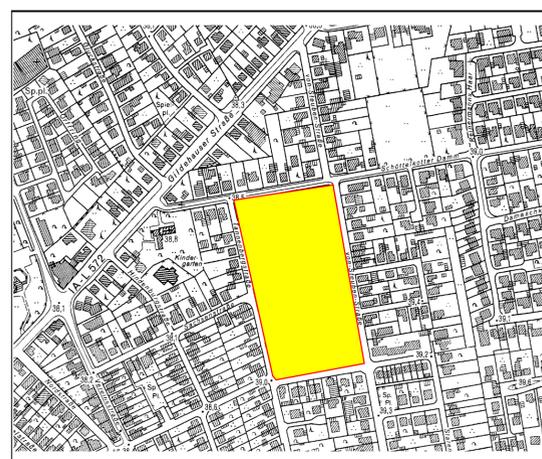
# Stadt Gronau

## Regierungsbezirk Münster

### Kreis Borken

## Bebauungsplan Nr. 153

### "Schöttelkatter Damm/von-Steuben-Straße"



### Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
24.10.2008			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
27.01.2009	M.Pohl	Dirk Hetrott	Bebauungsplanentwurf zur Auslegung
09.11.2009	D. Hetrott	Dirk Hetrott	Bebauungsplanentwurf zur erneuten Auslegung
			Plotmix G:\VB 461\BPL153\SUB\BPlan153.mxd
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			