



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- NUTZUNGSSCHABLONE**
- a = Art der baulichen Nutzung
 - b = Zahl der Vollgeschosse (Z) bzw. Höhe baulicher Anlagen
 - c = Grundflächenzahl (GRZ)
 - d = Geschossflächenzahl (GFZ)
 - e = Hinweis auf typische Festsetzungen
 - f = Bauweise
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- SO** Sondergebiet "Gewerbe und Einzelhandel" SO § 11 BauNVO
 - MI** Mischgebiet MI § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 13m** Oberante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
- Sichtdreiecke
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**
- rechter Winkel
 - Parallellinien
 - PP Polygonpunkt
 - TP Triangonometrischer Punkt
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** innerhalb eines Baugebietes

- BAUWEISE**
- d** offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - a** abweichende Bauweise § 22 (2) BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliches Verkehrsgrün (Bestandteil der Straßenverkehrsfläche)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche Hausgärten mit Baumstand

- DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT**
- Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude/Garage
 - offene Gebäudeteile
 - Flurstücknummer
 - Flurnummer
 - Verlängerung
 - rechter Winkel
 - Parallellinien
 - PP Polygonpunkt
 - TP Triangonometrischer Punkt

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 16.01.2011 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 01.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gronau, den 06.07.2012
- Der Bürgermeister
Im Auftrage:
- (Unterschrift)
- Gronau, den 06.07.2012
- Der Bürgermeister
- (Unterschrift)
- Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.01.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorlauf des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.02.2011 bis einschließlich 09.03.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.02.2011 bis einschließlich 09.03.2012 durchgeführt.
- Gronau, den 06.07.2012
- Der Bürgermeister
- (Unterschrift)

- 1.1.1 Einzelhandel**
- a) **Zulässige Kernsortimente**
- Im Sondergebiet (SO) sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.
- Als nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:
- Freilandpflanzen, Düngemittel
 - Tiere / zoologischer Bedarf / Tiermahrung
 - Büromaschinen
 - Elektrogrößgeräte „weiße Ware“
 - Leuchten / Lampen / Leuchtmittel
 - Möbel, Büromöbel, Küchen
 - Teppiche
 - Antiquitäten
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe / Farben
 - Gartenbedarf - mobil
 - Werkzeuge / Maschinen
 - Sanitärartikel / Installationsbedarf
 - Tapeten / Bodenbeläge / Teppichböden
 - Markisen / Rolläden
 - Campingartikel
 - Autzubehör, Motorzubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Sportgrößgeräte
 - Reisportartikel
 - Angelbedarf
 - Erotikartikel
- b) **Zentrenrelevante Randsortimente**
- Im Sondergebiet (SO) sind zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente, die im funktionalen und sachlichen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des Einzelhandelsbetriebs stehen müssen (Randsortimente), nur in einer untergeordneten Größenordnung zulässig. Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs und insgesamt 800 qm Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. Überschreitungen von den o.g. Schwellenwerten können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn schädliche Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Gronau oder in den Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind.
- [Hinweis: Bei sehr geringen Flächenanteilen für Randsortimente (z.B. ca. 100 qm) kann diese Prüfung auch ohne detaillierte Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn unter Berücksichtigung des angebotenen Sortiments offensichtlich ist, dass eine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden kann. Bei einer Verkaufsfläche für Randsortimente von über 800 qm ist in jedem Fall ein Verträglichkeitsgutachten vorzulegen.]
- Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:
- Lebensmittel, Reformwaren, Getränke
 - Tabakwaren
 - Drogerie- / Kosmetikartikel, Reinigungsartikel
 - pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
 - Blumen / Zimmerpflanzen
 - Zeitung / Zeitschriften
 - Bücher, Papier- / Schreibwaren
 - Spielwaren, Bastelbedarf
 - Bekleidung (inkl. Berufs- / Arbeitsbekleidung)
 - Wäsche / Wäschereien
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportbekleidung
 - Elektrokleingeräte, Elektrozubehör
 - Unterhaltungselektronik / „braune Ware“
 - Ton- / Bildträger
 - Telefone / Telefonzubehör
 - Computer und Zubehör
 - Fotomaterial
 - Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
 - Optik, Hörgeräte, Uhren / Schmuck
 - Babyartikel
 - Musikinstrumente / Musikalien
 - Musikinstrumenten- / -minzen
 - Waffen
- * nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt
- c) **Getränkefachmärkte, Tankstellenshops und Kioske**
- Folgende nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Anlagearten) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Gronauer Sortimentsliste sind im Sondergebiet (SO) zulässig:
- Getränkemarkte
 - Tankstellenshops
 - Kioske
- d) **Annehandel / Handwerkerprivileg / Lagerverkauf**
- An Endverbraucher gerichtete, unselbstständige Verkaufsstellen für selbsthergestellte oder bearbeitete, zentrenrelevante Produkte von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem im Sondergebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen sowie dem Betrieb in Baumaasse und Grundfläche untergeordnet und nicht großflächig sind.

- 1.2 Vergnügungstätten**
- a) Im Sondergebiet (SO) sind Vergnügungstätten bis auf Diskotheken ausgeschlossen.
- b) Ausnahmsweise können kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Spielhallen zugelassen werden.
- [Hinweis: Die Zulassung einer Ausnahme steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. In der Begründung zum Bebauungsplan werden ausführlich die städtebaulichen Zielsetzungen für diese Festsetzung erläutert. Durch die Häufung von Spielhallen soll das Plangebiet nicht negativ in Bewegung gebracht werden. Als städtebaulich problematisch stellt sich insbesondere die räumliche Konzentration von kerngebietsstypischen Spielhallen, insbesondere in Form von Mehrspiehallen dar.
- Die Ochtruper Straße trennt aufgrund ihrer Funktion und der Verkehrsbelastung das Plangebiet räumlich in einen nördlichen und südlichen Bereich. Es wird davon ausgegangen, dass südlich der Ochtruper Straße bei der Ansiedlung von mehr als zwei Spielhallenkomplexen negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Konzentration der Angebote ausgelöst werden, wobei pro Spielhallenkomplex in einem Gebäude maximal 4 Spielhallenkonzessionen mit höchstens je 12 Getripelgärten noch als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Noch größere Einheiten werden unter Berücksichtigung der Struktur des örtlichen Spielhallenbesatzes (in der Regel Einzel- bzw. Zweifachspielhallen) für ein Mittelzentrum wie Gronau als nicht angemessen bewertet. Nördlich der Ochtruper Straße sollte nicht mehr als ein Spielhallenkomplex mit maximal 4 Spielhallenkonzessionen verortet werden. Diese Anordnungsriterien für kerngebietsstypische Spielhallen bzw. Mehrfachspielhallen haben keine bindende Wirkung, sie dienen jedoch als Orientierungshilfen bei der Prüfung des konkreten Einzelfalles.]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) „Gewerbe und Einzelhandel“ im Agglomerationsbereich Ochtruper Straße dient vorwiegend der Unterbringung von Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbebetrieben und von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von bestimmten Arten von Vergnügungstätten.

1.1.1 Einzelhandel

a) Zulässige Kernsortimente

Im Sondergebiet (SO) sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Als nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:

- Freilandpflanzen, Düngemittel
- Tiere / zoologischer Bedarf / Tiermahrung
- Büromaschinen
- Elektrogrößgeräte „weiße Ware“
- Leuchten / Lampen / Leuchtmittel
- Möbel, Büromöbel, Küchen
- Teppiche
- Antiquitäten
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe / Farben
- Gartenbedarf - mobil
- Werkzeuge / Maschinen
- Sanitärartikel / Installationsbedarf
- Tapeten / Bodenbeläge / Teppichböden
- Markisen / Rolläden
- Campingartikel
- Autzubehör, Motorzubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportgrößgeräte
- Reisportartikel
- Angelbedarf
- Erotikartikel

b) Zentrenrelevante Randsortimente

Im Sondergebiet (SO) sind zentren- / nahversorgungsrelevante Sortimente, die im funktionalen und sachlichen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des Einzelhandelsbetriebs stehen müssen (Randsortimente), nur in einer untergeordneten Größenordnung zulässig. Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs und insgesamt 800 qm Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. Überschreitungen von den o.g. Schwellenwerten können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn schädliche Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Gronau oder in den Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind.

[Hinweis: Bei sehr geringen Flächenanteilen für Randsortimente (z.B. ca. 100 qm) kann diese Prüfung auch ohne detaillierte Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn unter Berücksichtigung des angebotenen Sortiments offensichtlich ist, dass eine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden kann. Bei einer Verkaufsfläche für Randsortimente von über 800 qm ist in jedem Fall ein Verträglichkeitsgutachten vorzulegen.]

Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:

- Lebensmittel, Reformwaren, Getränke
- Tabakwaren
- Drogerie- / Kosmetikartikel, Reinigungsartikel
- pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Blumen / Zimmerpflanzen
- Zeitung / Zeitschriften
- Bücher, Papier- / Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Berufs- / Arbeitsbekleidung)
- Wäsche / Wäschereien
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör
- Unterhaltungselektronik / „braune Ware“
- Ton- / Bildträger
- Telefone / Telefonzubehör
- Computer und Zubehör
- Fotomaterial
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Optik, Hörgeräte, Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikinstrumente / Musikalien
- Musikinstrumenten- / -minzen
- Waffen

* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt

c) Getränkemarkte, Tankstellenshops und Kioske

Folgende nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Anlagearten) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Gronauer Sortimentsliste sind im Sondergebiet (SO) zulässig:

- Getränkemarkte
- Tankstellenshops
- Kioske

d) Annehandel / Handwerkerprivileg / Lagerverkauf

An Endverbraucher gerichtete, unselbstständige Verkaufsstellen für selbsthergestellte oder bearbeitete, zentrenrelevante Produkte von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem im Sondergebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen sowie dem Betrieb in Baumaasse und Grundfläche untergeordnet und nicht großflächig sind.

1.2 Vergnügungstätten

a) Im Sondergebiet (SO) sind Vergnügungstätten bis auf Diskotheken ausgeschlossen.

b) Ausnahmsweise können kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Spielhallen zugelassen werden.

[Hinweis: Die Zulassung einer Ausnahme steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. In der Begründung zum Bebauungsplan werden ausführlich die städtebaulichen Zielsetzungen für diese Festsetzung erläutert. Durch die Häufung von Spielhallen soll das Plangebiet nicht negativ in Bewegung gebracht werden. Als städtebaulich problematisch stellt sich insbesondere die räumliche Konzentration von kerngebietsstypischen Spielhallen, insbesondere in Form von Mehrspiehallen dar.

Die Ochtruper Straße trennt aufgrund ihrer Funktion und der Verkehrsbelastung das Plangebiet räumlich in einen nördlichen und südlichen Bereich. Es wird davon ausgegangen, dass südlich der Ochtruper Straße bei der Ansiedlung von mehr als zwei Spielhallenkomplexen negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Konzentration der Angebote ausgelöst werden, wobei pro Spielhallenkomplex in einem Gebäude maximal 4 Spielhallenkonzessionen mit höchstens je 12 Getripelgärten noch als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Noch größere Einheiten werden unter Berücksichtigung der Struktur des örtlichen Spielhallenbesatzes (in der Regel Einzel- bzw. Zweifachspielhallen) für ein Mittelzentrum wie Gronau als nicht angemessen bewertet. Nördlich der Ochtruper Straße sollte nicht mehr als ein Spielhallenkomplex mit maximal 4 Spielhallenkonzessionen verortet werden. Diese Anordnungsriterien für kerngebietsstypische Spielhallen bzw. Mehrfachspielhallen haben keine bindende Wirkung, sie dienen jedoch als Orientierungshilfen bei der Prüfung des konkreten Einzelfalles.]

1.3 Sonstige zulässige Nutzungen

- a) Neben den o.g. Nutzungen sind im Sondergebiet (SO) folgende Betriebs- bzw. Anlagenarten zulässig:
- Schank- und Spisewirtschaften
 - Betriebe des Bahnerbaugebietes
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgelände
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 - Sonstige Gewerbebetriebe aller Art, soweit für diese nicht bereits die besonderen Regelungen der Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 gelten
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- b) Ausnahme sind betriebsgebundene Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

1.1.4 Gliederung nach der Abstandsliste

- a) In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsliste I - VII der Abstandsliste zum RErE, des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 - SMBl. NW, 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
- In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsliste VII der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- b) In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandslisten I - VI der Abstandsliste zum RErE, des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 - SMBl. NW, 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsliste VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die übrigen Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsliste VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- c) In den mit C gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandslisten I - V der Abstandsliste zum RErE, des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 - SMBl. NW, 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsliste V der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- In den mit C gekennzeichneten Bereichen sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die übrigen Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsliste V der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- (Die Abstandsliste 2007 des Landes NRW ist als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.)

1.2 Nutzungsauschlüsse für das Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauGB werden folgende Betriebe und Nutzungsarten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:

- Autoverwertungsbetriebe und Abwrackbetriebe
- Schrotthandelsbetriebe
- Lagerplätze für Unfallfahrzeuge
- Schrottplätze
- Wettbüros und Wettannahmestellen für Sportwetten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Nachbars mit Sexdarbietungen, Live-Sex-Shows, Pornokinos, Sexshops mit Videokabinen, Wohnungsprostribution und Swingerclubs
- Sonstige Vergnügungstätten oder bordellartige Betriebe fallen.

1.3 Nutzungsauschlüsse für das gesamte Plangebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauGB werden folgende Betriebe und Nutzungsarten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:

- Autoverwertungsbetriebe und Abwrackbetriebe
- Schrotthandelsbetriebe
- Lagerplätze für Unfallfahrzeuge
- Schrottplätze
- Wettbüros und Wettannahmestellen für Sportwetten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Nachbars mit Sexdarbietungen, Live-Sex-Shows, Pornokinos, Sexshops mit Videokabinen, Wohnungsprostribution und Swingerclubs
- Sonstige Vergnügungstätten oder bordellartige Betriebe fallen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet (SO) kann die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile bzw. technische Einrichtungen wie Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen, Fahrstuhlköpfe, Mobilfunkmasten u.a. um 5,00 m überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Ausbauhöhe der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

2.2 Grund- und Geschossfläche

Im Mischgebiet (MI) ist für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung als maßgebliche Fläche das gesamte „Baugrundstück“ einschließlich der privaten Grünfläche (pG) heranzuziehen.

3.0 Bauweise

Im Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, d.h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4.0 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

4.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung) bis zu den seitlichen Grundstücksbegrenzen) zulässig. Ausnahmsweise können dort in Abstimmung des zuständigen Straßenbausträgers nicht überdachte Stellplätze und Werbeanlagen an oder Stätte der Leistung oder Sammelhinweiswerbeanlagen zur Orientierung zugelassen werden.

4.2 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig. Ausnahmsweise kann eine zur Erschließung des Flurstücks 562, Flur 27 erforderliche Zufahrt zum Baugrundstück bis zu einer Breite von maximal 5m zugelassen werden.

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

5.1 Aufgestaltung von Fassaden und Dächern

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

5.2 Werbeanlagen

5.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sammelhinweiswerbeanlagen zur Orientierung.

5.2.2 Bei Werbeanlagen an Gebäuden müssen diese hinsichtlich des Verhältnisses der jeweiligen Fassadenfläche und der dort angebrachten Werbefläche untergeordnet sein.

5.2.3 Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. mit wechselnder oder beweglicher Schrift- und Bildwerbung
- mobile Werbeanlagen
- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen
- Freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Fahnenmasten mit einer Höhe von über 13,0 m. Die Höhe ist zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlage.

[Hinweis: Werbeanlagen sind gemäß § 25/28 StrVG NRW im 20 m Bereich zur Landesstraße (L 510) nicht erlaubt. Im 20 m - 40 m Bereich bedürfen diese der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße.]

6.0 Sonstige Hinweise

6.1 Zu- und Abfahrten zur L 510

Für bauliche Anlagen mit Zufahrten oder Zugängen zur Landesstraße ist abweichend von § 25 Abs. 3 Straßen- und Wegesetz (StrVG) NRW die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich. Sonstige Zufahrten oder Zugänge zur Landesstraße im Sinne des § 20 StrVG bedürfen als Sonderumgebung einer Erlaubnis der Straßenbaubehörde nach § 18 StrVG.

6.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet südlich der Ochtruper Straße liegt in der Wasserschutzzone II der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gronau GmbH. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzoneverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

6.3 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche (pG) ist bei Beseitigung mehrjähriger Bäume oder Sträucher in Bezug auf den Artenschutz die untere Landschaftsbehörde beim Kreis Borken zu beteiligen.

6.4 Kampfmittel

Solten bei Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

6.5 Bodenkennblätter

Solten im Zuge von Baumaßnahmen Bodenkennblätter (kulturschichtliche Bodenunde, d.h. Mauerwerke, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfübrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodenkennblatfrage Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DtschG).

6.6 Aufhebung bestehender Vorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne Nr. 49 „Industrie- und Gewerbegebiet Ost“, Stadteil Gronau und Nr. 72 „An der Eßseite“, Stadteil Gronau einschließlich ihrer einschlägigen rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen außer Kraft.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2011 (GV. NRW. S. 271).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsteil (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)
- Hauptstapung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28.12.2010, in der Fassung vom 19.04.2011

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 155
Agglomerationsbereich Ochtruper Straße

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
09.01.2010			Datieren vom Katastramt Borken erhalten
13.05.2011	D. Hettrödt	D. Hettrödt	§§ 3(1) und § 4 (1) BauGB
18.01.2012	D. Hettrödt	D. Hettrödt	§§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Planverfasser: GFD/ELB/PL/1955/02/07/09/10/11			
Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung			
Konrad - Adenauer - Straße 1, 46599 Gronau (Westf.)			

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:10.000, Gemarkung Epe