



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
NUTZUNGSSCHABLONE

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse (Z) bzw. Höhe baulicher Anlagen
e	f	c = Grundflächenzahl (GRZ)
		d = Geschossflächenzahl (GFZ)
		e = Hinweis auf textliche Festsetzungen Bauweise
		f =

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**GE** Gewerbegebiet  
 GE § 8 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) § 17 Abs. 4 BauNVO  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO  
**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

§ 9 Abs. 7 BauGB

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTER-LAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT**

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Verlängerung
- 158 Flurstücksnummer
- Parallelzeichen
- rechter Winkel

**Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 157 „Overdinkelstraße“, Stadtteil Gronau**

**1. Art der Nutzung - Einzelhandel**

1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell unzulässig.

1.2 Im mit **A** gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebiets (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der nur nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs betragen.

Als nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gelten nach der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau vom Dezember 2010:

- Lebensmittel, Reformwaren, Getränke
- Tabakwaren
- Drogerie-/ Kosmetikartikel, Reinigungsartikel
- pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Blumen / Zimmerpflanzen
- Zeitungen / Zeitschriften

1.3 Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind die zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

1.4 In dem mit **A<sub>1</sub>** gekennzeichneten Bereich sind Verkaufsflächen für die im Bereich **A** ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.5 Stellplätze und Nebenanlagen für die im Bereich **A** ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind auch außerhalb des mit **A** gekennzeichneten Bereichs zulässig.

1.6 In dem Gewerbegebiet (GE) können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend genannten Einzelhandelsnutzungen (auch) mit zentralrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste für die Stadt Gronau unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausnahmsweise zugelassen werden:

- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel/ Handwerkerprivileg/ Lagerverkauf), wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Betrieb in Baumassee und Grundfläche deutlich untergeordnet sind.

(Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gronau i.d.F. des Ratsbeschlusses vom 15.12.2010 ist als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.)

1.7 In dem Gewerbegebiet sind die gem. des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Betriebe und Nutzungsarten im Plangebiet ausgeschlossen:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Autoverwertungsbetriebe (Abwrackbetriebe)
- Schrotthandelsbetriebe
- Lagerplätze für Unfallfahrzeuge
- Schrottlager- und Abwrackplätze

1.9 Gliederung nach der Abstandsliste:  
 Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste nach RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

**2. Maß der Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Im Gewerbegebiet (GE) kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

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

**HINWEISE**

**Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**Altlasten**

Altlasten werden im Planbereich vermutet. Werden kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken – Fachbereich Natur und Umwelt – zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**Kampfmittel**

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

**Schmutz- und Regenwasser**

Das Abwasserwerk der Stadt Gronau hat darauf hingewiesen, dass bei einer über 80% hinausgehende Versiegelung die Kompensation durch ein unterirdisch vorzuhaltendes Rückhaltevolumen in Form eines Stauraumkanals erforderlich ist. Dieser ist so zu dimensionieren, dass der Abfluss so zwischengespeichert wird, dass ein Grundstück mit einer Versiegelung von 0,8 simuliert wird. Bis zum Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze muss das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden. Zudem muss für Flächen über 800 qm ein Überflutungsnachweis geführt werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 05.08.2013

**Die Bürgermeisterin**

Im Auftrage:

*Krafzik*

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 16.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 13.05. bis einschl. 13.06.2013 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.05. bis zum 13.06.2013 stattgefunden.

Gronau, den 05.08.2013

**Die Bürgermeisterin**

*Jürgens*

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17.07.2013 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 05.08.2013

**Die Bürgermeisterin**

*Jürgens*

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 09.08.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung ab dem 09.08.2013 eingesehen werden.

Gronau, den 09.08.2013

**Die Bürgermeisterin**

*Jürgens*

(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 (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. 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. 157**  
**Overdinkelstraße**



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

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
15.07.2013	Ulrich	Krafzik	Satzungsbeschluss

Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung  
 Konrad - Adenauer - Straße 1, 48599 Gronau (Westf.)