



**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  
§ 16 (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 Baugbietes

**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
offene Bauweise  
§ 22 (2) BauNVO

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

Baugrenze  
§ 23 (3) BauNVO

**VERKEHRSLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen

**ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**pG** private Grünfläche - Hausgärten

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

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

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

**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 (Planzeichenvorordnung 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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442), berichtigt durch GV.NRW.2009 S. 481

Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28.12.2010, in der Fassung vom 19.04.2011

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der Nutzung**

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

1.2 In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.0 Maß der Nutzung**

2.1 Für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) ist als maßgebliche Fläche das gesamte „Baugrundstück“ einschließlich der privaten Grünfläche (pG) heranzuziehen.

2.2 In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen darf eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 9,50 m nicht überschritten werden.

2.3 Für die mit (B) gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.
- b) Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 8,50 m darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern sowie Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,50 m zulässig.
- c) Es ist eine maximale Drempelhöhe von 1,00 m zulässig.
- d) Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dach- bzw. Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Ausbauhöhe (Straßenkante) der Königsberger Straße.

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).

**3.0 Stellplätze und Garagen**

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Königsberger Straße und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Stellplätze sind zwischen der hinteren Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

**4.0 Nebenanlagen**

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Königsberger Straße und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

**5.0 Beschränkung von Wohneinheiten**

In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Bei Errichtung eines Doppelwohnausbaus ist pro Doppelhaushälfte je 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

**6.0 Örtliche Bauvorschriften**

Für die mit (B) gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

6.1 Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. OG) darf 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. Die Traufhöhe der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad ist unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,30 m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.

Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

- Ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig 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.

6.2 Dachaufbauten wie Dachgauben oder Latemengeschosse zur Belichtung des Spitzbodens (3. Geschoss) sind unzulässig.

**7.0 Hinweise**

**7.1 Regenwasserentsorgung**

Ein Anschluss aller 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 Gebäude, Garagen sowie Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene öffentliche Kanalnetz entsorgt. Aufgrund der Dimensionierung der bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen dürfen die am Kanal angeschlossenen Flächen 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. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich möglich ist, ist auch diese zulässig.

**7.2 Altlasten**

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch 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 eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**7.3 Bodendenkmäler**

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/ 591-8911), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungszustand mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**7.4 Kampfmittel**

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

**7.5 Baumschutz**

Bei Baumaßnahme in unmittelbarer Nähe eines Baumes ist die DIN 18920 (SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMAßNAHMEN) zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.04.2013 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 07.10.2014

Die Bürgermeisterin  
Im Auftrage:

gez. Krafzik

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 07.06.2013 bis einschließlich 07.07.2013 öffentlich stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 07.06.2013 bis einschließlich 07.07.2013 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 07.06.2013 bis einschließlich 07.07.2013 stattgefunden.

Gronau, den 07.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. Jürgens

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.09.2014 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 07.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. Jürgens

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 31.10.2014 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 31.10.2014 eingesehen werden.

Gronau, den 31.10.2014

Die Bürgermeisterin

gez. Jürgens

(Unterschrift)

**Stadt Gronau**  
Regierungsbezirk Münster  
Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 158 "Königsberger Straße"**



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

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
25.09.2014			§10 BauGB
29.04.2013	D. Hettrödt	D. Hettrödt	Postm:GF/F04618/P/0139/SUB2/Satzungsbeschluss.mlx
Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung Konrad - Adenauer - Straße 1, 48599 Gronau (Westf.)			

Die Änderung in rot wurden gemäß Ratsbeschluss vom 24.09.2014 eingefügt.