

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. 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:
 - Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.
 - 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.
 - Es ist eine maximale Drenpelhöhe von 1,00 m zulässig.
 - 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 Drenpel (Kriestock) 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 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.

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. Kafzik
 (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.

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- NUTZUNGSCHABLONE**
- a = Art der baulichen Nutzung
 - b = Zahl der Vollgeschosse
 - 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 Baugebietes
- BAUWEISE**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 O 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
 ■■■■■■ 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
- # Parallelschichten
- └─┘ 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 (Planzeichenvorverordnung 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).

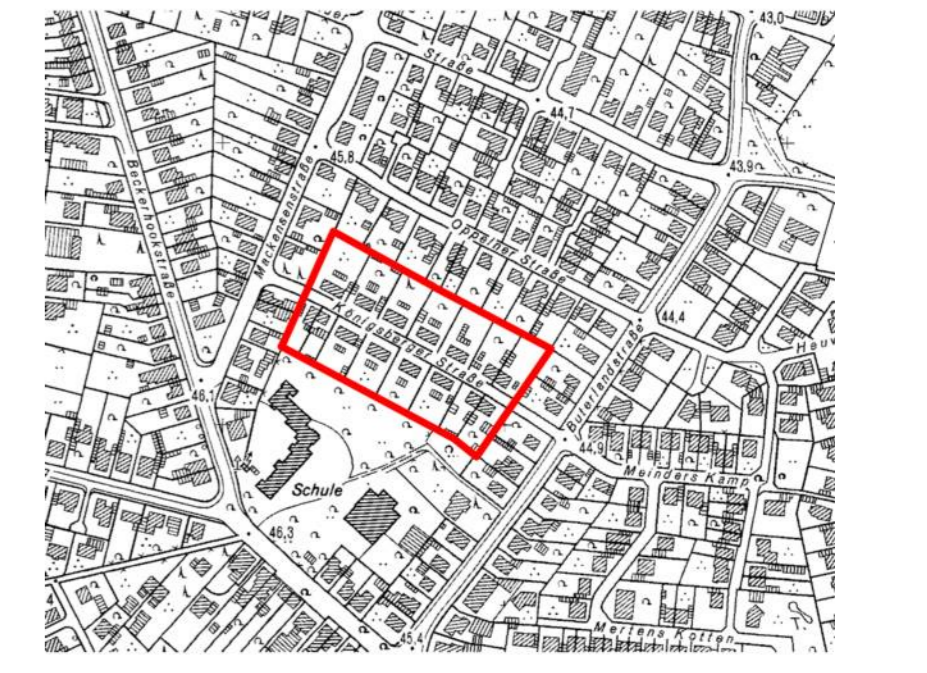
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorverordnung - 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

Die Änderung in rot wurden gemäß Ratsbeschluss vom 24.09.2014 eingefügt.

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. Hetrodt	D. Hetrodt	Formix-GFD4618/PL/01398/SUB2/Satzungsbeschluss.mxd Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung Konrad - Adenauer - Straße 1, 48599 Gronau (Westf.)