



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 172 „Kurzer Weg“, Stadtteil Gronau**

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

1.1. In den mit **A** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

1.2. In den mit **B** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

1.3. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

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

**2.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück eine maximale Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 175 qm zulässig, höchstens jedoch eine Grundflächenzahl von 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

**2.2. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

**2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Für das Plangebiet werden gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Eine maximale Firsthöhe (FH) von 48 m NHN darf nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flach-, Tonnen- oder Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 46,5 m NHN zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen vorderen Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

**4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

**5.1. Dachelemente**

Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und -vorbauten (z. B. Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen.

Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachelementen zum Dachfirst muss, in der Dachneigung gemessen, min. 1,00 m betragen.

**5.2. Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Die Gestaltung von Dachelementen ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

**5.3. Geschossigkeit**

Das Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeführt werden. Ein Staffellochgeschoss ist unzulässig.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig.

Ein Staffellochgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden zurücktritt. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.

**5.4. Einfriedungen**

An den Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Geländeoberfläche zulässig. Für Eckgrundstücke können Abweichungen zugelassen werden.

**6.0 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die Sichtdreiecke sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB von sichtbehinderndem Bewuchs, Zäunen und Mauern über 0,80 m Höhe freizuhalten.

**7.0 Leitungsrecht**

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks der Stadt Gronau nachrichtlich übernommen. Diese Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

**8.0 Bodenkennzeichen**

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennzeichen (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodenkennzeichen ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amf für Bodenkennzeichn. Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgrenze mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**9.0 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 bezugs Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**10.0 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt vor Beginn von Baumaßnahmen für das Flurstück 28 die Sondierung des Laufgrabens.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**11.0 Artenschutz**

Für evtl. notwendige Fall- und Rodungsarten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Sofern bei den Abbruch- und Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt (z. B. Fledermäuse, Vögel) werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

**12.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONE**

a = Art der baulichen Nutzung  
b = Zahl der Vollgeschosse  
c = Grundflächenzahl (GFZ)  
d = Geschossflächenzahl (GFZ)  
e = Hinweis auf textliche Festsetzungen Bauweise  
f =

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA** allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

**0,5** Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**BAUWEISE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Einzel- und Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO

**VERKEHRSFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

**FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

Sichtdreiecke

**KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks der Stadt Gronau

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

§ 9 Abs. 7 BauGB

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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Wohngebäude mit Hausnummer

gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage

Verlängerung

158 Flurstücknummer

# Parallelschichten

rechter Winkel

Bemaßungslinie

37,38 Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 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 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 22.03.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 22.03.2016 durchgeführt.

Gronau, den 27.10.2017

Die Bürgermeisterin  
In Auftrage:

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 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 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 stattgefunden.

Gronau, den 27.10.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.09.2017 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 27.10.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 17. NOV. 2017 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 17. NOV. 2017 eingesehen werden.

Gronau, den 17. NOV. 2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

**Ermächtigungsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1548)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 699), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 172 „Kurzer Weg“, Stadtteil Gronau**

Übersichtsplan BPL172/SUB6/Satzungsbeschlus.mlx

Planstatus: § 10 BauGB Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 06/2016

FD 461