VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Neufassung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 173 "Westlich der Brookstraße" beschlossen.

Gronau, den 03.05.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 16.08.2022 dem Entwurf der Änderung 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 09.09.2022 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 14.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 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 14.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 stattgefunden.

Gronau, den 03.05.2023

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 29.03.2023 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 03.05.2023

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 05. Mai 2023 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 08. Mai 2023 eingesehen werden.

Gronau, den 08. Mai 2023

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGS-GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 21. Dezember 2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

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 — Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) § 17 Abs. 4 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauGB)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze

46 — Flurstücksnummer

Garagen / sonstige Anbauten

10 — Wohngebäude mit Hausnummer

Gemeinbedarfseinrichtungen

20m — Bemaßungslinie

× 42,72 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

AUFHEBUNGSBEREICH ALTER BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 173
„Brookstraße - Nordwest", Stadtteil Gronau

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

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

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

2.2 Geschossfläche (§ 20 Abs. BauNVO)
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. BauNVO)
Für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern (Dächer mit mindestens zwei geneigten Dachflächen) wird eine maximale Firsthöhe von 46,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für Gebäude mit Flach-, Pult oder Tonnendächer wird eine maximale Firsthöhe von 45,0m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise „a" festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 16,0 m nicht überschreiten.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, u. a.) ist bis zu 1,50 m zulässig.

5.0 Überdachte Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Deren Zufahrten müssen mindestens eine Tiefe von 3 m und dürfen höchstens eine Tiefe 10 m haben.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

7.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)
Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Dies betrifft auch die Wuchshöhe von Bepflanzungen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften (§89 Abs. 2 BauO NRW, §9 Abs.4 BauGB)

8.1 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. 1,0 m betragen. Der Abstand von Dachelementen zum Dachfirst muss, in der Dachneigung gemessen, min. 1,0 m betragen.

8.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Fassade und Dachelementen ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

8.3 Geschossigkeit
Das Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeführt werden. Ein Staffelgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss 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 Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.

8.4 Einfriedungen
An den Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Für Eckgrundstücke können Abweichungen zugelassen werden.

9.0 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23b und 25a BauGB)

9.1 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Vorgartenflächen sind zu begrünen und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Innerhalb der Vorgartenflächen ist die Befestigung/ Versiegelung von Flächen nur für Zufahrten, Zugänge und notwendige Stellplätze zulässig. Die Vegetationsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Sperrschichten innerhalb des Bodenaufbaus sind unzulässig. Daher ist auch ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, nicht zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Gebäudeflucht, unabhängig von der Lage der vorderen Baugrenze.

9.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Neigung) im Plangebiet sind zu begrünen. Um einen wirksamen Mindestanteil an begrünten Dachflächen im Plangebiet zu erreichen, werden für Garagen zu begrünende Flachdächer vorgeschrieben. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die kleiner als 15 m² sind, um einer Unverhältnismäßigkeit vorzubeugen.

9.3 Pflanzgebot, naturnahe Gartengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.0 Energieeffizienz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)
Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

11.0 Aufhebung des alten Bebauungsplans
Mit Neufassung des Geltungsbereiches wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 173 "Nordwestlich der Brookstraße" vollständig aufgehoben. Dies gilt auch für den Bereich, der gemäß Neufassung nicht mehr Teil des Bebauungsplanes ist (s. Aufhebungsbereich).

HINWEISE

a. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG).

b. 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, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

c. Kampfmittel
Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

d. Artenschutz
Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen, das heißt in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Bei der Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vorgelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

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

Da die artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes ausläuft, ist im Vorfeld des Beginns etwaiger Arbeiten eine erneute Betrachtung des Gebietes durchzuführen.

e. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

f. Wärmeversorgung
Die Stadt Gronau strebt bis zum Jahr 2045 an klimaneutral zu sein. Maßgeblich für die Erreichung des Ziels ist die Förderung erneuerbarer Energien, für die öffentliche und private Energieversorgung. Daher werden im Stadtgebiet keine neuen Gasleitungen mehr verlegt. Für die Energieversorgung sollen vielmehr die Eigenpotentiale in den neu auszuweisenden Gebieten genutzt werden: z.B. Solarthermie und Wärmepumpen. Die Wärmeversorgung obliegt damit den jeweiligen Eigentümern und Eigentümerinnen der Grundstücke. Bestehende Gasversorgungen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

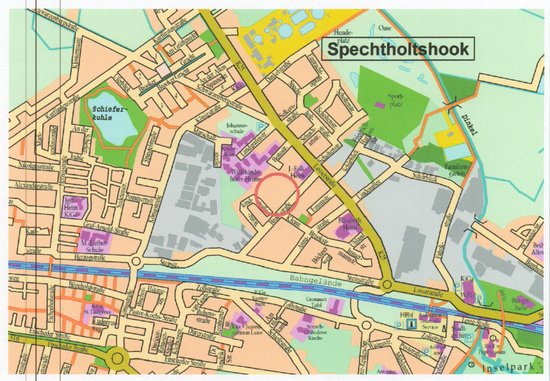
Hinweis:** Änderungen zum Satzungsbeschluss, sind in ***Rotdruck dargestellt.

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 173 "Nordwestlich der Brookstraße",

Stadtteil Gronau



Übersichtsplan

Planstatus:	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Planunterlage:	Liegenschaftskataster Stand 03/2021

FD 461: Stadtplanung / Elfering / Februar 2023