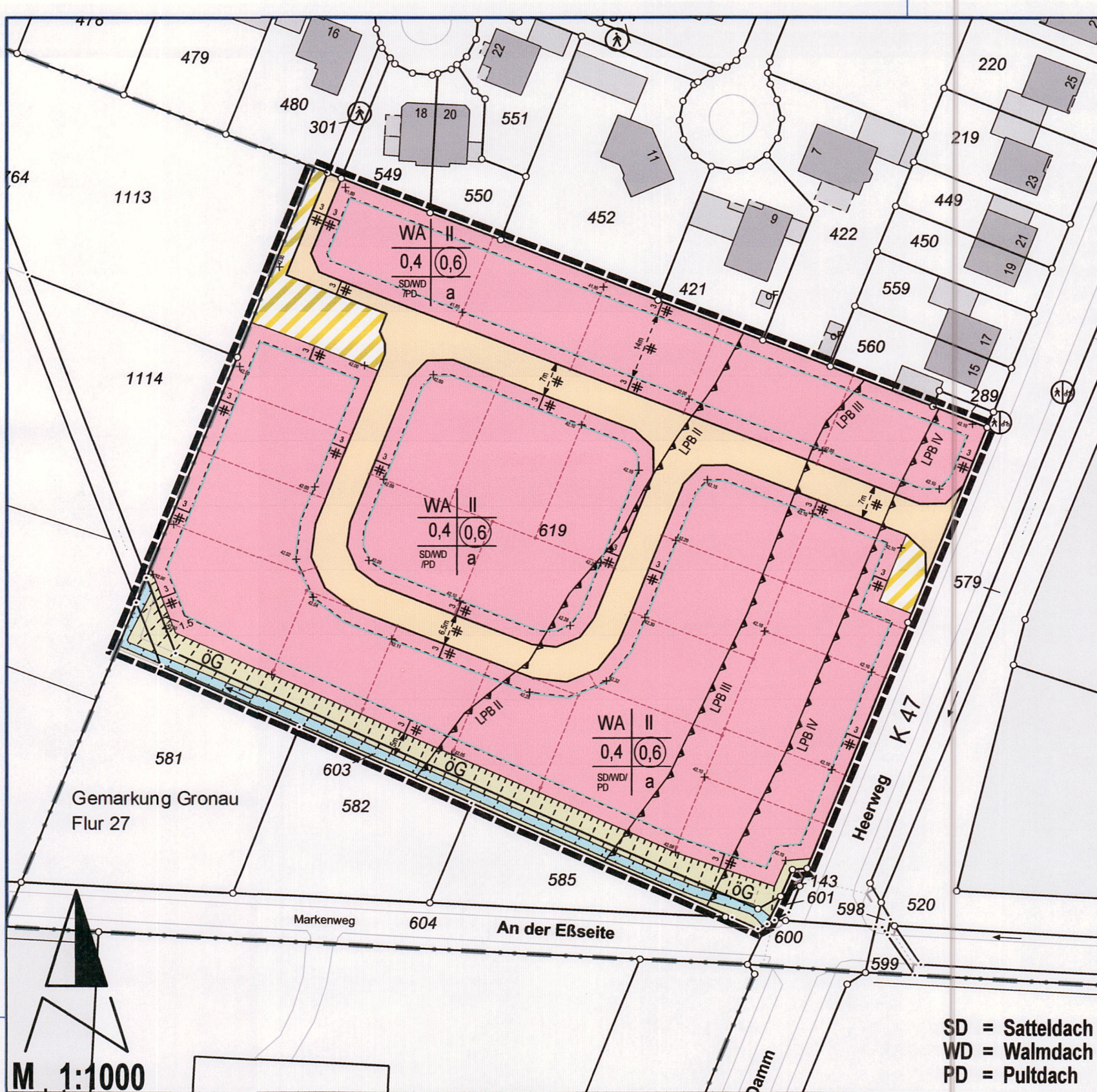




## PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONE

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| a | b | a = Art der baulichen Nutzung |
| c | d | b = Zahl der Vollgeschosse    |
| e | f | c = Grundflächenzahl (GRZ)    |
|   |   | d = Geschossflächenzahl (GFZ) |
|   |   | e = Zulässige Dachformen      |
|   |   | f = Bauweise                  |

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

|    |                                         |
|----|-----------------------------------------|
| WA | allgemeines Wohngebiet<br>WA § 4 BauNVO |
|----|-----------------------------------------|

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

|     |                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------|
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ)<br>§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO                  |
| 0,6 | Geschossflächenzahl (GFZ)<br>§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO               |

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

|   |                                         |
|---|-----------------------------------------|
| a | abweichende Bauweise<br>§ 22 (2) BauNVO |
|---|-----------------------------------------|

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

|  |                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------|
|  | Straßenbegrenzungslinie                                        |
|  | Straßenverkehrsflächen                                         |
|  | Verkehrsfläche besonderer<br>Zweckbestimmung<br>"Entwässerung" |

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

### ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

|    |                        |
|----|------------------------|
| oG | Öffentliche Grünfläche |
|----|------------------------|

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

|  |              |
|--|--------------|
|  | Wasserfläche |
|--|--------------|

|  |              |
|--|--------------|
|  | Uferböschung |
|--|--------------|

### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VOR- KEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS- SCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

|                |                   |
|----------------|-------------------|
|                | Lärmschutz        |
| LPB III/III/IV | Lärmpegelbereiche |

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

|         |                                                   |
|---------|---------------------------------------------------|
|         | Flurstücksgrenze                                  |
|         | Flurgrenze                                        |
| 17      | Gebäude mit Hausnummer                            |
|         | Wirtschaftsgebäude/Garage                         |
| 619     | Flurstücksnummer                                  |
| + 42,20 | Geländehöhe über<br>Normalnull (NHN)<br>in Metern |
|         | Bemaßung in Metern                                |
|         | Gemarkungsgrenze                                  |

## Textliche Festsetzungen

### 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 ff.)

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

**2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Für das WA wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 54,2 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Gleichzeitig wird eine Traufhöhe (TH) von 49,3 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Unter der 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.

**3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**  
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 16,0 m nicht überschreiten.

**4.0 Regulierung der Wohneinheiten**  
Im gesamten Plangebiet sind, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern, pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten (3 WE) zulässig.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

**5.0 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.

**6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 91 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen). Deren Zufahrten müssen mindestens eine Tiefe von 5,0 m und dürfen höchstens eine Tiefe 8,0 m haben.

**7.0 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.

**8.0 Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Im gesamten Plangebiet ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Das Merkblatt DWA-A 138 ist bei der Versickerung von Regenwasser zu berücksichtigen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

### 9.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

**9.1 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 der Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen. Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,0 m betragen.

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

### Geschossigkeit

- Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
- Als Dachformen sind nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) sowie Pultdächer (PD) zulässig.
- An den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe über Geländeoberfläche zulässig. Für Eckgrundstücke können Abweichungen zugelassen werden.

**10.0 Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**10.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen**  
durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w,ges</sub> des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

| Lärmpegelbereiche | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) |
|-------------------|--------------------------------------|
| I                 | 55                                   |
| II                | 60                                   |
| III               | 65                                   |
| IV                | 70                                   |
| V                 | 75                                   |
| VI                | 80                                   |

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassade zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L<sub>m</sub> = 45 dB(A) [DIN 18005-1 Bbl.1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung der resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R<sub>w,ges</sub> zu berücksichtigen.

berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

**10.3 Im Bereich eines von Norden nach Süden betrachteten 12 m breiten Geländestreifens von der Plangebietsgrenze aus gemessen entlang der K47 (Heerweg) ist auf die Entwicklung von Außenwohnbereichen wie Terrassen oder Balkone im Bereich der Erdgeschosses zu verzichten. Im Bereich der 1. Obergeschosse ist für Balkone ein Abstand zum Heerweg von mindestens 17 m von der Plangebietsgrenze aus gemessen einzuhalten. Es können Ausnahmen gewährt werden, wenn es sich bei den Terrassen oder Balkonen um Zweit-Terrassen oder Balkone handelt und sich die Hauptterrassen bzw. Hauptbalkone auf der der Lärmquelle abgewandten Seite befinden.**

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass sich durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## Hinweise

**1.0 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 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 (§§ 15 und 16 DSchG).

### 2.0 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, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

### 3.0 Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

### 4.0 Landwirtschaft

Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

## Verfahrensgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

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. November 2015 (GV NRW. S. 741)

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 08. März 2018

## Verfahrensverfahren

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 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 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 08.04.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 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 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 durchgeführt.

Gronau, den 08.04.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 19.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 29.10.2018 bis einschließlich 29.11.2018 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 16.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 stattgefunden.

Gronau, den 08.04.2019

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.02.2019 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 08.04.2019

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 26.04.2019 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 29.04.2019 eingesehen werden.

Gronau, den 29.04.2019

Der Bürgermeister

(Unterschrift)



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

## Bebauungsplan Nr. 180

### „Nördlich der Eßseite“

### Stadtteil Gronau



Übersichtsplan Plangrundlage Stand 07/2018

Planstatus : §10 BauGB Satzungsbeschluss