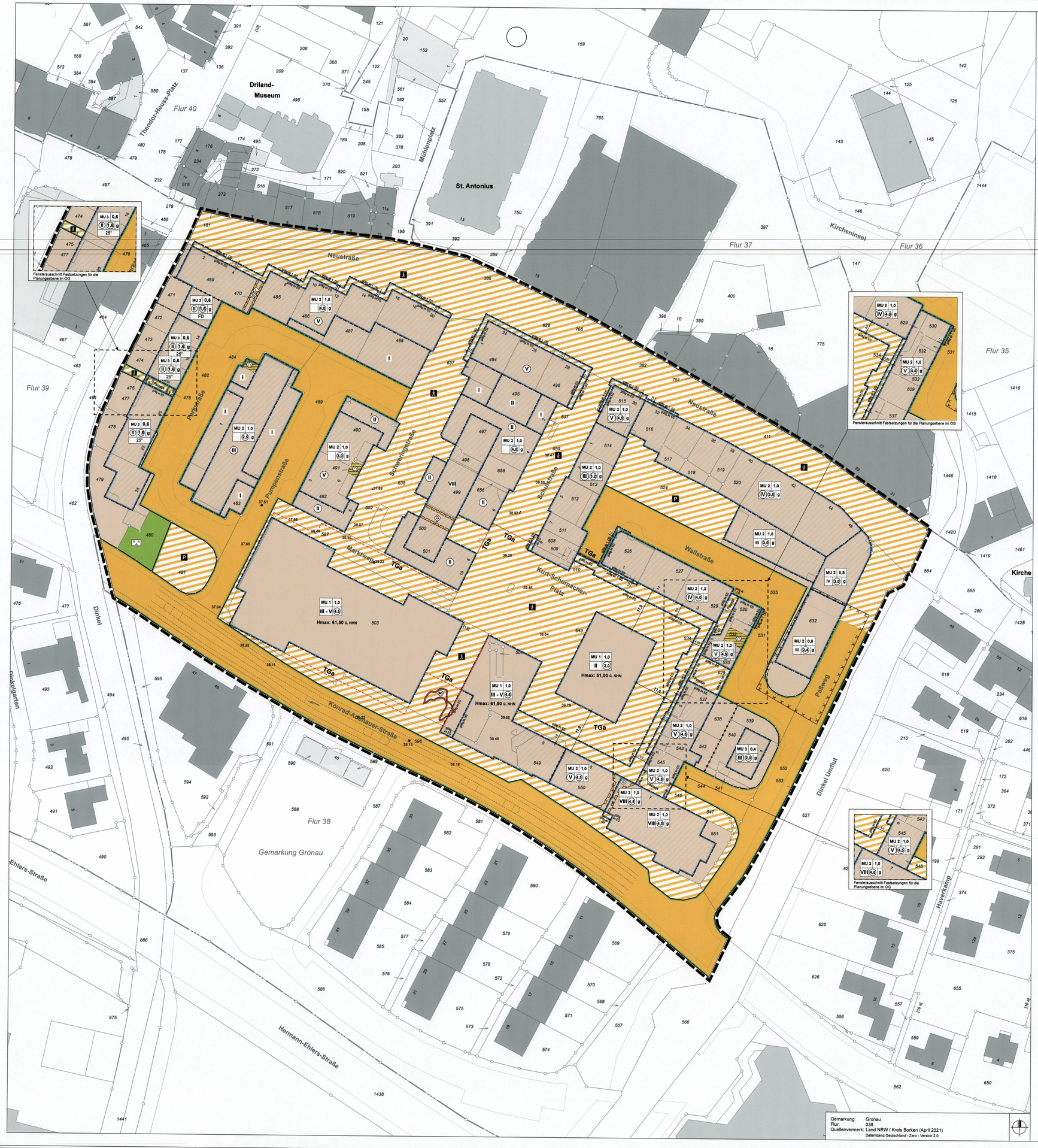


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MU 1 - 3 — Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

(3,0) — Geschossflächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

H max: — Maximale Gebäudehöhen bezogen in Meter über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze bezogen auf das Geschoss z.B. gültig ab 1. OG

Baulinie

Baulinie bezogen auf das Geschoss z.B. gültig im EG

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F — Fußgängerbereich, nur für Anlieger oder Andiener befahrbar

P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Umformerstation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB und zugleich Abgrenzung einer Fläche gem. 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO

TGa — Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Bodendenkmal

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet — 39,70 — Bestandshöhe

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3) sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle" sowie „bordellartige Betriebe" unzulässig

1.1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3) sind die gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.1.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3) sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, im Erdgeschoss unzulässig.

1.1.4 In den mit MU 1 und MU 2 gekennzeichneten Urbanen Gebieten wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig sind.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

2.1 Innerhalb der auf der Verkehrsfläche des Kurt-Schumacher-Platzes festgesetzten mit „gültig im EG" gekennzeichneten überbaubaren Fläche kann eine Überbauung durch Kolonnaden, Überdachungen, Pergolen etc. ausnahmsweise zugelassen werden.

3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Innerhalb der mit MU 1 gekennzeichneten Urbanen Gebiete sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche umfassen. Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche unter 15 qm.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL -Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Im Zusammenhang mit Abriss- und Neubauvorhaben besteht innerhalb des Planungsgebietes seitens der LWL-Archäologie für Westfalen grundsätzlich die Notwendigkeit archäologischer Dokumentationsmaßnahmen. In welchem Umfang archäologische Dokumentationsmaßnahmen im Rahmen einer Umsetzung von Einzelplanungen notwendig sind, ferner ob diese durch die LWL-Archäologie für Westfalen oder eine hinzuzuziehende Fachfirma durchgeführt werden, muss dabei jedoch für den konkreten Einzelfall im ausgewiesenen Gebiet bewertet werden (sofern dieser Bodeneingriffe notwendig macht). Im Falle einer entsprechenden Konkretisierung wird daher um die Übersendung entsprechender Planungsunterlagen (incl. vorgesehener Eingriffstiefen); im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung) an die LWL-Archäologie für Westfalen gebeten.
Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigen Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

2. KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

3. ALTLASTEN
Im Bereich der Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bei der Planung und Durchführung von bauzeitlichen Grundwasserhaltungen oder bei einer Nutzung des Grundwassers, die den Ansprüchen der Trinkwasserverordnung entsprechen muss, auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte, Untersuchungen der Grundwasserqualität durchzuführen. Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Abreinigung des Förderwassers einzuplanen.Im Falle einer Nutzungsänderung sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen.

4. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Gronau" im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf), über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Wilhelm I" (Die letzte Eigentümerin ist nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt.) sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Deutschland" (Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Deutschland" war die Barbara Erzbergbau AG in Siegen. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.).

5. ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus sind die Artenschutzbelange bei Gebäudeumbauten oder Abrissarbeiten objektbezogen auf der Ebene der Genehmigungsplanung fachgutachterlich zu betrachten.

6. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gronau hat am 29.01.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 25.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

2. Frühzeitige Beteiligung
Der Zeitraum der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Durchgeführt wurde die Beteiligung in der Zeit vom 11.02.2022 bis zum 18.03.2022 einschließlich. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls vom 11.02.2022 bis zum 18.03.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

3. Offenlagebeschluss
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz der Stadt Gronau hat am 27.09.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

4. Offenlage
Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Durchgeführt wurde die Beteiligung in der Zeit vom 24.02.2023 bis zum 29.03.2023 einschließlich. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls vom 24.02.2023 bis zum 29.03.2023 einschließlich gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gronau hat am 22.05.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister

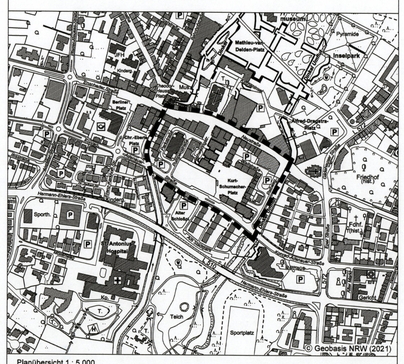
6. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 02. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Gronau, den 02. Juni 2023

Der Bürgermeister
I.A.

Stadt Gronau

Bebauungsplan Nr. 181

"Südliche Innenstadt" - Teilbereich I



Planübersicht	1 : 5.000
Stand	13.02.2023
Bearb.	CL/TG/KW
Plangröße	118 x 83
Maßstab	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541/ 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de