

### Planzeichenerklärung Nutzungsschablone

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

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA** allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf**
- Zweckbestimmung Schule**

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

### Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** offene Bauweise
- Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)**

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Fuß- und Radwegfläche**

### Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- vG** verkehrsbegleitende Grünflächen

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- WA1 II** Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- WA2 II**

### Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze**
- Gebäude mit Hausnummer**
- Wirtschaftsgebäude/Garage**
- Offene Gebäudeteile**
- Flurstücksnummer**
- Flurnummer**
- Bemaßungslinie**

### Sonstige Planzeichen

- Geländehöhe über Normalhöhennull (NN) in Meter** (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgränzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 183 „Westlich der Brookstraße“, Stadtteil Gronau

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für die Verwaltung
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
  - Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.
  - Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für die WAs festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.
  - Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die WAs 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 von 0,5.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB) Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
    - Für die Fläche für den Gemeinbedarf werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt.
    - Die Traufhöhe (TH) wird für das WA1 auf max. 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
    - Die max. Oberkante des WA1 für bauliche Anlagen wird mit max. 10,00 m festgesetzt. Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
    - Die max. Oberkante des WA2 für bauliche Anlagen wird mit max. 6,5 m festgesetzt. Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
    - 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.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)** Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gilt den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten.

- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)** Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 und 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)**

Definition Staffelgeschoss:

  - Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist:
    - Ein Geschoss dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.
    - Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.
- Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** Für die Fläche des Gemeinbedarfs wird festgesetzt, dass aus gewerbelärmtechnischen Gründen an der westlichen Gebäudesseite keine zu öffnenden Fenster vorgesehen werden dürfen.
- Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a)**
  - Vorgärten** Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz-/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) und wasserdurchlässig anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.
  - Dachbegrünung** Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mind. nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.
    - Die Dachflächen sind mit einem mind. 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 mind. 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.
    - Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.
    - Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegenden Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.
  - Pflanzgebot** Auf den Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 400 qm mind. ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

### Hinweise

- Bodendenkmale** Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG).
  - 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 oder ihre Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Altlasten** Bei der Nutzung der Flächen als Wohnnutzung sind Bereiche des Oberbodens mittels Bodenaustausch zu sanieren. Dies gilt auch für die lokal, erhöhten PAK- und B8a9P-Gehalte im oberen Auffüllhorizont.
  - Eine Grundwasseruntersuchung, die den Anforderungen der TVO (Trinkwasserordnung) entsprechen muss (z.B. Trinkwasser, Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung) oder eine Bauwasseruntersuchung ist nur nach Absprache mit dem Fachdienst Gesundheit und dem Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken durchzuführen.
  - Bei Bauarbeiten auf den von Altlasten belasteten Flächen sind alle Maßnahmen mit dem Fachbereich Natur und Umwelt Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreis Borken abzustimmen. Dies gilt auch für Tiefbauarbeiten, die gutachterlich zu begleiten sind.
  - Aushubmaterial ist in jedem Fall gutachterlich zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - Sollten auf den verdachtsfreien Flächen 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.
- Kampfmittel** Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdhaushub außergewöhnlich verfarbt 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.
- Artenschutz**
  - Gehölzbeseitigung im Winter** Zum Schutz von Brutvögeln sind jegliche Gehölzarbeiten (Fällung/ Rodung/ Beseitigung) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
  - Baufeldfreimachung** Bei der Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen.
  - Bestandsgebäude und -bäume** Potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die im Rahmen von Erschließungs- und/oder Bauvorhaben eintreten könnten, müssen im Vorfeld der Arbeiten geprüft werden. Das gilt insbesondere für etwaige Gehölzrodungen und/oder Gebäudeabrisse.
- 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.

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 Abs. 2 BauGB hat vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 stattgefunden.

Gronau, den 19.12.2022

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.12.2022 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 19.12.2022

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 die 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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 öffentlich ausgelegen.

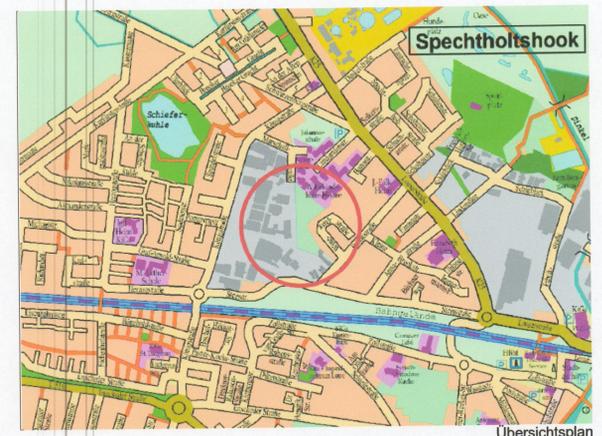
Gronau, den 23.01.2023

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 20.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beider Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 20.01.2023 eingesehen werden.

## Stadt Gronau (Westfalen)

### Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



## Bebauungsplan Nr. 183 "Westlich der Brookstraße"

Stadtteil Gronau

Planstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 08/2022

- ### Ermächtigungsgrundlagen
- Baugesetzbuch 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 (BauGB)
  - 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)
  - Planzeichenerverordnung 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)
  - 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 Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
  - 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
  - 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)
  - Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 21. Dezember 2020