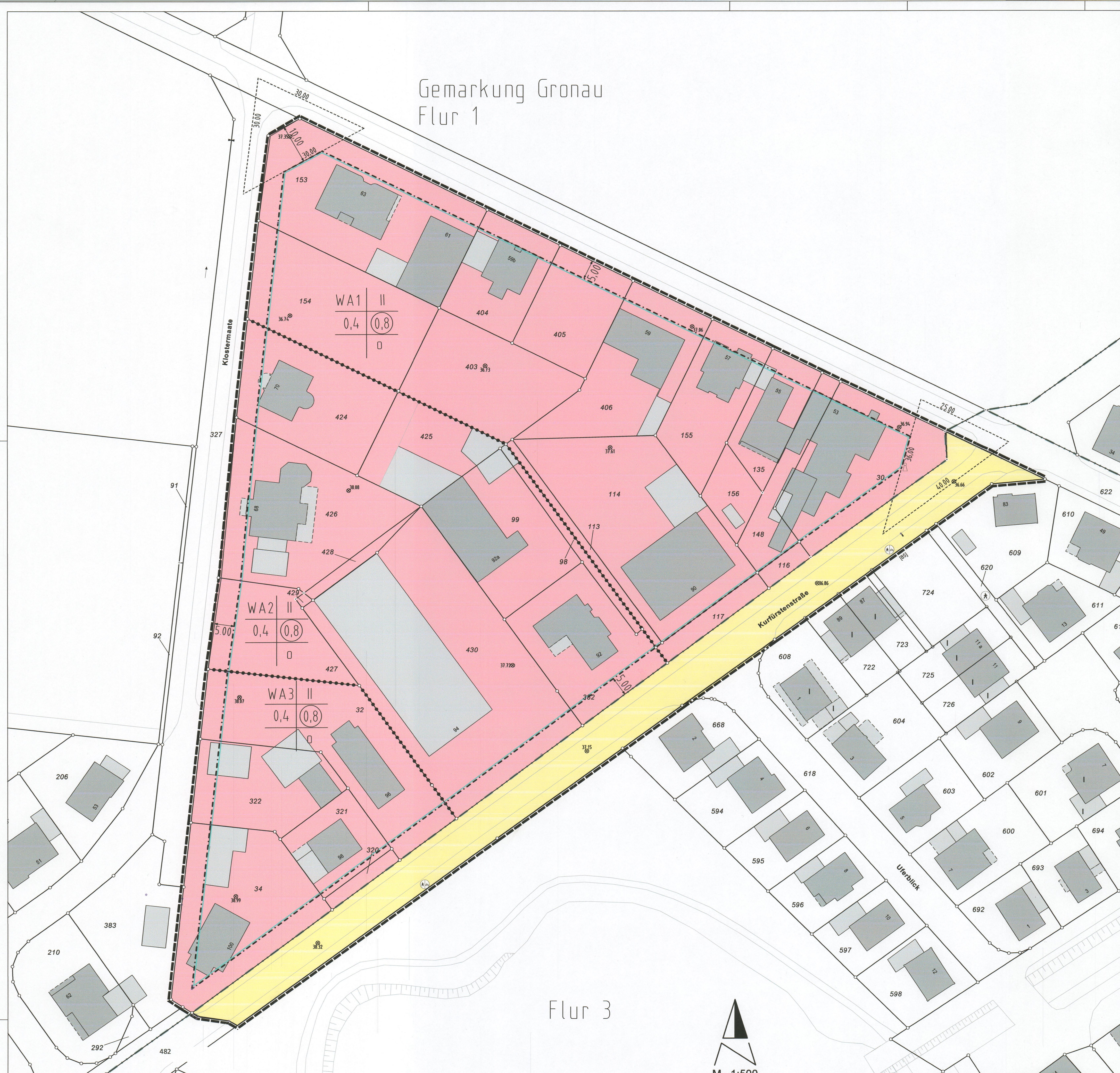


Gemarkung Gronau Flur 1



- ### Hinweise
- a) Bodendenkmäler**
Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, an der Speichen 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat für Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 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 verfrachtet 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 Rodungsarbeiten ist eine Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- Bei der Bauaufreimung kann es zum Töten und Verletzen von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Bauaufreimungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen.
- Nach Ablauf der 7-Jahresfrist im Anschluss an die durchgeführte Vorprüfung zum Artenschutz ist bei der Inanspruchnahme von Brachflächen eine erneute artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.
- Sofern bei den Abbruch- und Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten Planung relevanten 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.
- Sofern es bei der Bauaufreimung zur Beseitigung von Teichanlagen kommt und Tiere oder Lebensstätten, die in Nordrhein-Westfalen verbreiteten Planung relevanten geschützten Arten (z.B. Amphibien) festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.
- 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Gronau, den 27.11.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 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 05.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 15.10.2018 bis einschließlich 15.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 15.10.2018 bis einschließlich 15.11.2018 stattgefunden.

Gronau, den 27.11.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 07.07.2023 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 1. Dez. 2023 eingesehen werden.

Gronau, den 1. Dez. 2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

- #### Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|---|
| a | b | e = Art der baulichen Nutzung |
| c | d | b = Zahl der Vollgeschosse |
| e | f | c = Grundflächenzahl (GRZ) |
| | | d = Geschossflächenzahl (GFZ) |
| | | e = Hinweis auf textliche Festsetzungen |
| | | f = Bauweise |
- #### Maß der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II
Zahl 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 Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- #### Art der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA
Allgemeine Wohngebiete WA § 4 BauNVO
- #### Überbaubare Grundstücksflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- #### Bauweise
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- O
Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- #### Verkehrsflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- #### Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Sichtdreiecke
- Bemaßung in Meter


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 den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 3 und 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Baugebietes.
- #### 2.0 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO ff.)
- 2.1 Grundflächenzahl II (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl 2 (GRZ II) wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3) gem. § 19 Abs. 4 BauGB auf 0,5 festgesetzt.
- 2.2 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 Treppentürme und Umfassungswände ausnahmsweise nicht zu anrechnen sind.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Für das WA 1 wird für Gebäude mit Sattel-, Walmdach und Zeltedächern (Dächer mit mindestens zwei geneigten Dachflächen) eine maximale Firsthöhe (FH) von 46,5 m über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.
Für Gebäude mit Pult-, Flach- oder Tonnendächern wird eine maximale FH von 45,0 m über NHN festgesetzt.
Für das WA 2 wird für Gebäude mit Sattel-, Walmdach und Zeltedächern (Dächer mit mindestens zwei geneigten Dachflächen) eine maximale Firsthöhe (FH) von 47,5 m über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.
Für Gebäude mit Pult-, Flach- oder Tonnendächern wird eine maximale FH von 46,0 m über NHN festgesetzt.

- Für das WA 3 wird für Gebäude mit Sattel-, Walmdach und Zeltedächern (Dächer mit mindestens zwei geneigten Dachflächen) eine maximale Firsthöhe (FH) von 48,5 m über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.
Für Gebäude mit Pult-, Flach- oder Tonnendächern wird eine maximale FH von 47,0 m über NHN festgesetzt.
- #### 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- #### 4.0 Regulierung der Wohneinheiten
- Im gesamten Plangebiet (WA 1, WA 2, WA 3) sind, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern, pro Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten (5 WE) zulässig.
- Bei Errichtung eines Doppelhauses sind pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.
- #### 5.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Deren Zufahrten müssen mindestens eine Tiefe von 5 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 unzulässig.
- #### 7.0 Von Sichtbehinderungen freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der ausgebauten Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Dies betrifft auch die Wuchshöhe von Bepflanzungen.
- #### 8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)
- ##### 8.1 Dachelemente
- Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauteile und -vorbauten (z.B. Zwerchgiebel) und Dachreiterschnitte, 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.
- ##### 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 Staffgeschoss 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 Staffgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden zurückweichen. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).
- 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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 28. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05. November 2015 (GV NRW S. 741).
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014.



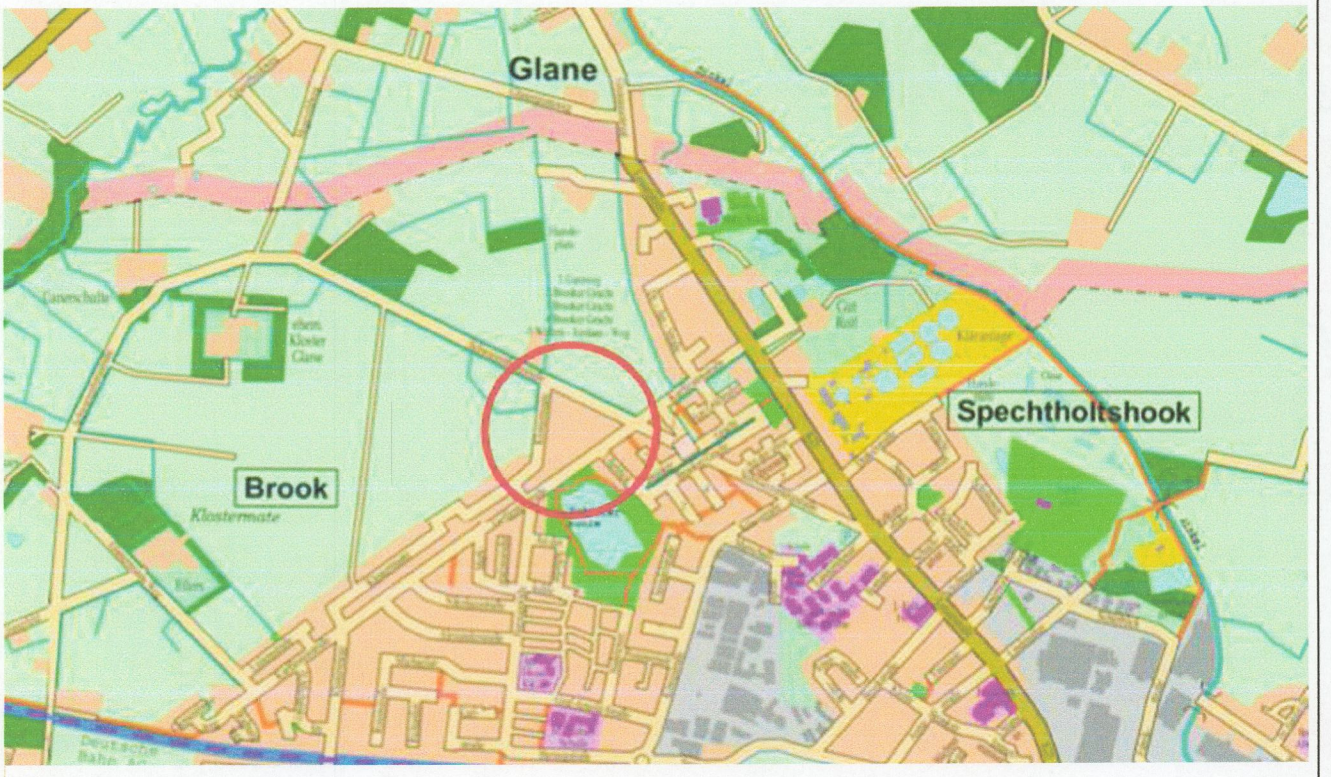
Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 184

„Nordwestlich der Kurfürstenstraße“

Stadtteil Gronau



Übersichtsplan

Planstatus: §10 BauGB Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 06/2018

Go