



Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 202 „Beim Bungert“

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den im Bebauungsplan Nr. 202 „Beim Bungert“, Stadtteil Epe, mit (A) gekennzeichneten Bereich. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten bis auf die nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen weiter fort.

1.0 ART UND MASS DER NUTZUNG

1.1 In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich (allgemeines Wohngebiet) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich wird die maximale Firsthöhe der Gebäude, gemessen über Oberkante Straßeneinfahrt, i. Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO, festgesetzt.

Die Festsetzung Nr. 1.2 wird wie folgt geändert:

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Für den mit (A) gekennzeichneten Bereich werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

1.2.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) beträgt II als Höchstmaß.

1.2.2 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m festgesetzt. Für Staffelgeschosse kann davon abgewichen werden.

1.2.3 Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 9,00 m darf nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern sowie Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,50 m zulässig.

1.2.4 Es ist eine maximale Drempeelhöhe von 1,50 m zulässig.

1.2.5 Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dach- bzw. Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.10.2011 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 30.03.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die endgültige Ausbauhöhe (Straßenkante) der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

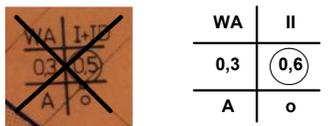
Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und / oder Traufrinne befindet.

Der Drempele (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und Dachschräge. Die festgesetzte Drempeelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparenverkleidung).

Die folgende Festsetzung wird ergänzt:

1.3 Geschossfläche
Für den mit (A) gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die textliche Änderung / Ergänzung Nr. 1.2 bzw. 1.3 ändert sich die Nutzungsschablone für den mit (A) gekennzeichneten Bereich wie folgt:



Ansonsten bleibt die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 202 unverändert.

2.0 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

2.1 Wänden auf den Flurstücken 360, 378, 293, 279, 112, 446 und 405 Öffnungen von Aufenthaltsräumen ganz oder teilweise auf die KFZ Werkstatt (Flurstück 112, 113) ausgerichtet, haben Fenster und Außentüren der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 zu entsprechen. Dies gilt nur, solange die derzeitige Nutzung ausgebaut wird.

2.2 An- und Umbauten der KFZ Werkstatt (Flst. 112, 113) sind an demselben Standort nur unter der Voraussetzung zulässig, wenn nach Süden und Westen hin im Außenmauerwerk keine Öffnungen wie Fenster oder Türen eingebaut werden.

2.3 Wänden auf den Flurstücken 403, 404 und 417 Öffnungen von Aufenthaltsräumen ganz oder teilweise auf die Tankstelle (Flurstück 188) ausgerichtet, haben Fenster und Außentüren der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 zu entsprechen. Dies gilt nur, solange die Tankstellen-Nutzung besteht.

2.4 An- und Umbauten der Tankstelle (Flst. 188) sind an demselben Standort nur unter der Voraussetzung zulässig, wenn nach Süden und Westen hin im Außenmauerwerk keine Öffnungen wie Fenster oder Türen eingebaut werden.

2.5 Besteht von Fenstern in Wohn- und Aufenthaltsräumen aus einer direkte Sichtverbindung zur Nienborger Straße, so haben die Fenster und Außentüren in ihrer Ausführung der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 zu entsprechen. Diese Festsetzung gilt für eine Bautiefe von 50,0m entlang der Nienborger Straße.

3.0 VON SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Die Sichtdreiecke sind in einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

Die nachfolgenden Festsetzungen werden ergänzt:

4.0 Beschränkung von Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich sind um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Wohnsiedlung zu verhindern, pro Wohngebäude maximal 3 Wohnheiten (3 WE) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB zulässig.

Bei Errichtung eines Doppelwohnhauses sind pro Doppelhaushälfte je 2 Wohnheiten (2 WE) zulässig.

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

Für den mit (A) gekennzeichneten Bereich werden gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

5.1 Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. OG) darf nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traufflänge der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad ist unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.

Staffelgeschosse im Sinne dieses Bebauungsplans sind:

- Ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus davon abgewichen werden.
- Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

5.2 Dachaufbauten wie Dachgauben oder Laternengeschosse zur Belichtung des Spitzbodens (3. Geschoss) sind unzulässig.

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

Gronau, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW S. 644)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 271).

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5. August 2009 (GV NRW S. 442), berichtigt durch GV. NRW S. 481

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 19. April 2011

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 202 - 1. Änderung Beim Bungert

Textliche Festsetzungen / Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
Nov. 2011	D. Hetrott	D. Hetrott	Satzungsbeschluss

Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung
Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1, 48599 Gronau (Westf.)

Gronau, den 30.03.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.03.2012 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 30.03.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Unterschrift)