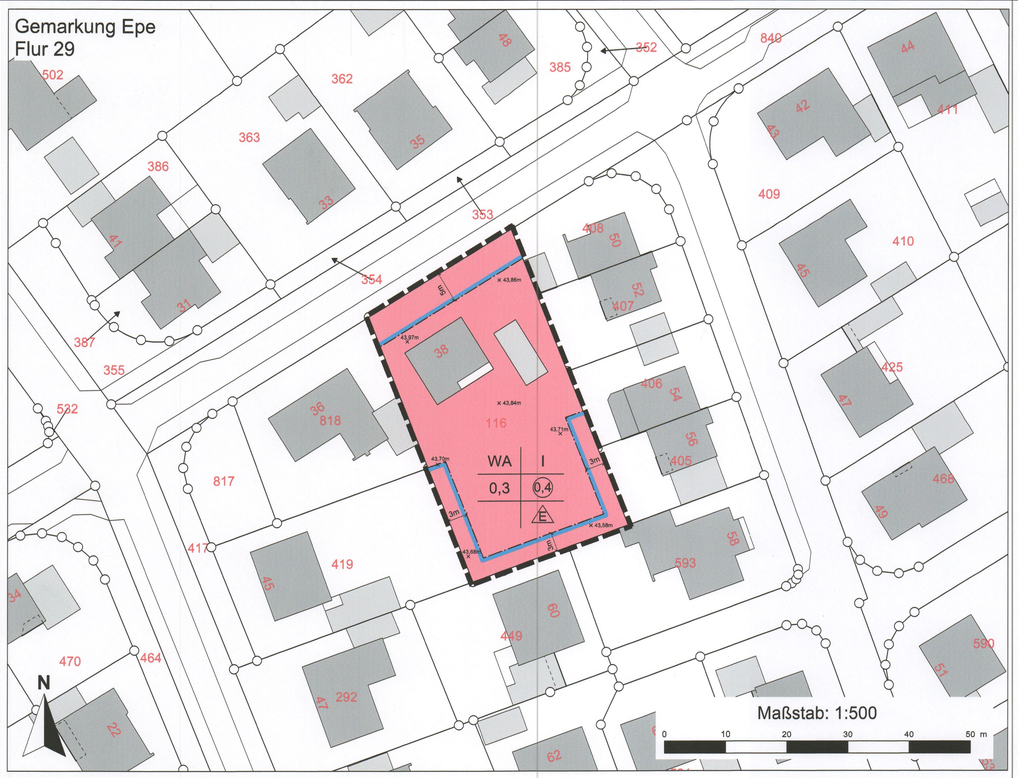


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 207 "Nieland", 4. Änderung Stadtteil Epe

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 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

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.2. Zulässige Grundflächenzahl (§ 19BauNVO, § 17 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird gemäß den bereits geltenden Festsetzungen mit 0,3 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)
Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen neben der Festsetzung, dass nur geneigte Dachformen zulässig sind, folgende Vorgaben gemacht:

Die **Traufhöhe (TH)** wird für max. 4,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Hierunter 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.

Änderung zum Satzungsbeschluss: Die max. **Firsthöhe (FH)** baulicher Anlagen wird mit max. 7,00 m festgesetzt. Die Oberkannte wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Darüber hinaus wird eine maximale **Drempelhöhe** von 1,50 m festgesetzt. Der Drempel (Kniestock) ist das aufgehende Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Dachschräge. Die festgesetzte Drempelhöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante und des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparrenverkleidung).

2.4 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs-punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

3.0 Bauweise (§22 BauNVO)

Für das WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in dem ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig sind. Es gilt zudem den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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

5.1 Definition Dachgeschoss
Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traufl änge der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad sind unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig.

5.2 Dachgauben
Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge und der Dachaußenkante mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

5.3 Anbauten
Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

HINWEISE

1.0 Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand u erhalten (§§ 15 und 16 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

2.0 Altlasten
Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden an dieser Stelle auch nicht vermutet. 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 Fachbereich Natur und Umwelt zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel
Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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 Artenschutz
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. 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.

Ergänzung zum Satzungsbeschluss: Potentielle 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.

5.0 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.

6.0 Ver- und Entsorgung / Erschließung
Ergänzung zum Satzungsbeschluss: Im Gebiet des Schelverwegs ist die dinglich bzw. vertraglich zugunsten der SGW gesicherte Ölleitung Ochtrup - Epe (DN400, Bez. FL133) verlegt, die beim Bau der Zuwegung zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks wie auch der zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen ist.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
2. 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)
3. Planzeichenverordnung 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)
4. 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 Gesetztes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
5. 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 Gesetztes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
6. 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)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 21. Dezember 2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BuuGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) / § 17 Abs. 4 BauNVO)
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — Einzelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

- Flurstücksgrenze
- 46 — Flurstücksnummer
- Garagen / sonstige Anbauten
- 10 — Wohngebäude mit Hausnummer
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- 12,50m — Bemaßungslinie
- × 42,72 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 207, 4. Änderung "Nieland", Stadtteil Epe, beschlossen.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.01.2022 (Ausgabe 01/2022) wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 17.01.2022 bis 31.01.2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wie es gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehen ist.

Gronau, den 07.09.2022

Der Bürgermeister
im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 03.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.05.2022 bis einschließlich zum 17.06.2022 statt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurde den Betreffenden hierfür per Schreiben zur Verfügung gestellt.

Gronau, den 07.09.2022

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat ebenfalls vom 18.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 stattgefunden.

Gronau, den 07.09.2022

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat die Änderung dieses Bebauungsplans in seiner Sitzung am 24.08.2022 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 07.09.2022

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 09. SEP. 2022 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 09. SEP. 2022 eingesehen werden.

Gronau, den 12. SEP. 2022

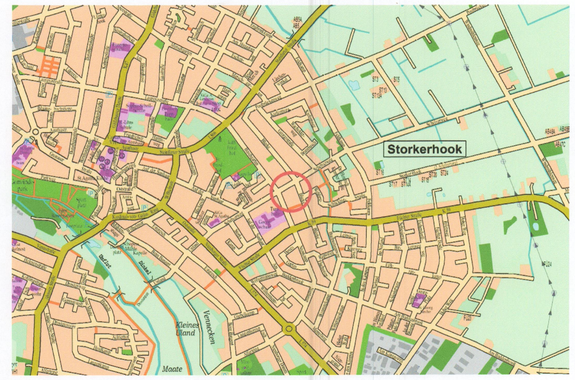
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 207, 4. Änderung "Nieland",

Stadtteil Epe



Übersichtsplan

Planstatus: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 11/2021

FD 461: Staptplanung / Elfering / August 2022