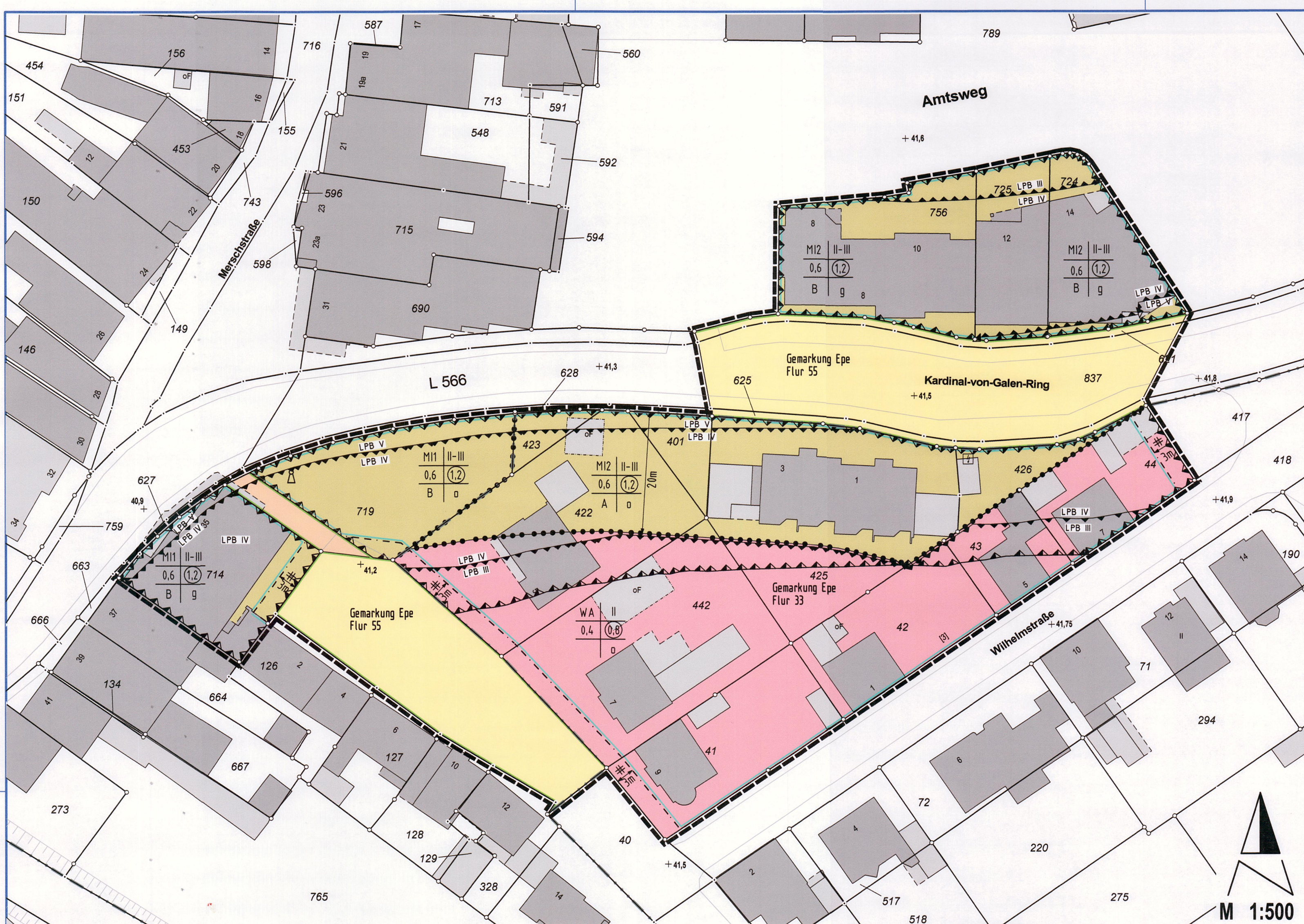




PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet MI § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 18 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
g	geschlossene Bauweise § 22 (2) BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-----	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-------	------------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-----	Straßenbegrenzungslinie
-----	Straßenverkehrsflächen
-----	Fußwegefläche

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

-----	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (i. d. Festsetzung Lärm)
-----	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINEUTIGKEIT

-----	Flurstücksgrenze
-----	Flurgrenze
-----	Wohngebäude mit Hausnummer
-----	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
-----	Verlängerung
158	Flurstücksnummer
##	Parallelzeichen
-----	rechter Winkel
-----	Bemaßungslinie
+ 40,9	Geländehöhe über Normalhöhennull (NNH) in Meter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 210 „Sanierung Gronau II – Stadtteilzentrum Epe“, 4. Änderung, Stadtteil Epe

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1. Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.2. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe sind in den mit A gekennzeichneten Mischgebieten (MI) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

In den mit B gekennzeichneten Mischgebieten (MI) sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Im WA darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 51 m NNN nicht überschritten werden.

Im MI 1 darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 54 m NNN nicht überschritten werden.

Im MI 2 darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 54,5 m NNN nicht überschritten werden.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen vorderen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.0 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Passiver Schallschutz

Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschutzmäßig (erf. R_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmschutz in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohn- und Ähnlichem	Bürräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	45
V	71 bis 75	45	40

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des „maßgeblichen Außenlärmschutzes“ gemäß DIN 4109-1 und des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

4.2. Außenwohnbereiche

In den gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf der vom Kardinal-von-Galen-Ring abgewandten bzw. teilabgewandten Gebäudesseite zu errichten.

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche auch auf der der Lärmquelle zugewandten Seite errichtet werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch aktiven Schallschutz die Beurteilungspegel entsprechend reduziert werden.

Außenwohnbereiche können ausnahmsweise auch dann auf der zum Kardinal-von-Galen-Ring zugewandten Seite errichtet werden, sofern der selben Wohneinheit ein weiterer Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite zugeordnet ist.

Hinweise

1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Insbesondere bei Nutzungsänderungen bzw. Bodeneingriffen auf dem Grundstück Mühlenstraße 5 (ehemalige Synagoge der Gemeinde Epe) ist es notwendig, die LWL-Archäologie für Westfalen in die Planungen einzubeziehen, damit archäologische Untersuchungen durch die LWL-Archäologie für Westfalen, Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, oder bei größerem Umfang durch eine Grabungsfirma erfolgen können.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

2.0 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.

3.0 Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.0 Artenschutz

Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Sofern bei den Abbruch- oder Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt (z. B. Fledermäuse, Vögel) werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Auf die Notwendigkeit der Überprüfung der Artenschutzrelevanz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Baumfällungen und Rodungen wird gesondert hingewiesen.

5.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

6.0 Hochwasserschutz

Das Grundstück Gemarkung Epe, Flur 55, Flurstück 714, (Kardinal-von-Galen-Ring 35), liegt in Teilen innerhalb der Fläche, die von der Hochwassergefahrenkarte als überschwemmte Fläche bei Starkregenereignissen (> HQ₁₀₀) beschrieben ist. Es besteht diesbezüglich weder eine bauliche Einschränkung noch die gesetzliche Verpflichtung, besondere Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im Sinne der privaten Hochwasservorsorge wird deshalb empfohlen, für den oben beschriebenen Fall geeignete Vorsorge-maßnahmen zu ergreifen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 16.11.2016 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 15.03.2018

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 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 17.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.11.2017 bis einschließlich 29.12.2017 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 22.11.2017 bis einschließlich 29.12.2017 stattgefunden.

Gronau, den 15.03.2018

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Ermächtigungsgrundlagen

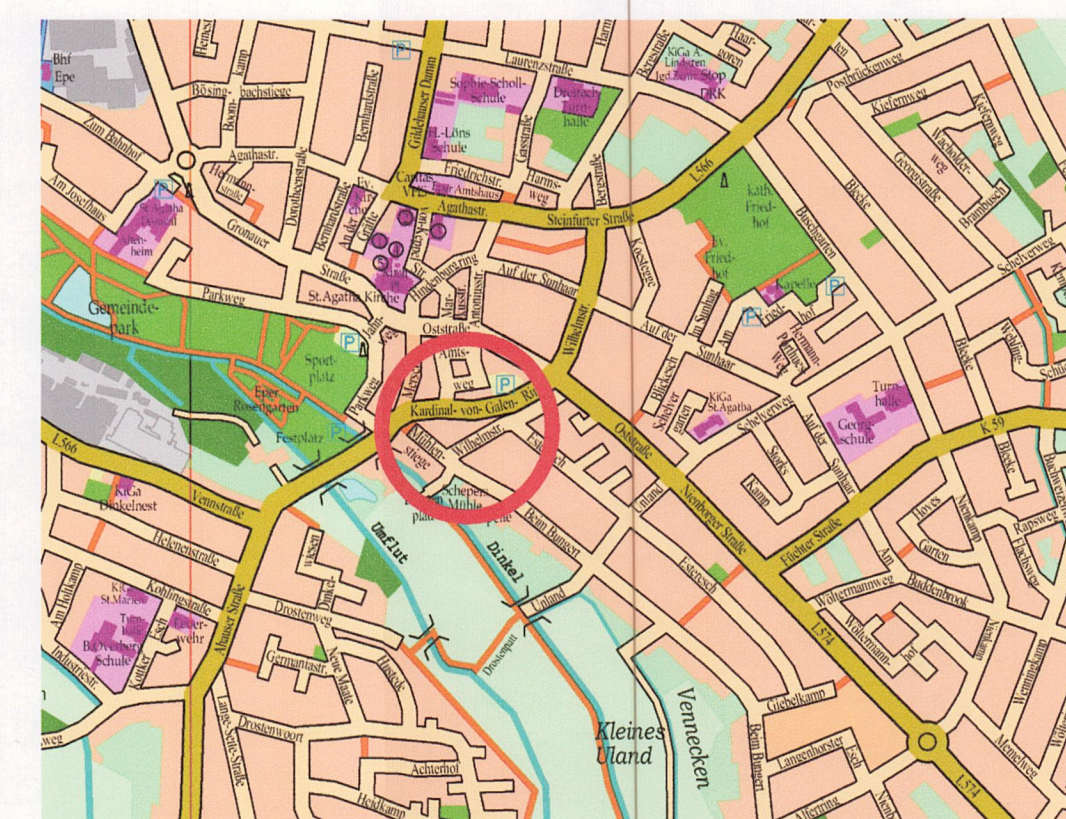
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - 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 - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 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 kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. 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



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 210 „Sanierung Gronau II – Stadtteilzentrum Epe“, 4. Änderung,

Stadtteil Epe



Übersichtsplan

BPL\BP210-4\SU81.0\BP210-4_Entwurf.mxd

Planstatus : § 10 Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 07/2017