



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Gronau, den 10.05.2016
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 20.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 10.05.2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.04.2016 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 10.05.2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 10. JUNI 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gronau, den 13. JUNI 2016
Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b	a = 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

GE Gewerbegebiet
GE § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
10,0 Baumassenzahl (BMZ)
§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
28 m Maximale Gebäudehöhe
Oberkante Dachkonstruktion

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Fläche für Wald

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
- Verlängerung
- 158 Flurstücknummer
- Parallelzeichen
- rechter Winkel
- Bemaßungslinie

Die Änderung in rot wurden gemäß Ratsbeschluss vom 20.04.2016 eingefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung nach Abstandsliste 2007
In dem mit B gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Die Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft u. Verbraucherschutz - V-3-8804/25.1 vom 06.06.2007 ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

1.2 Einzelhandel

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

1.3 Vergnügungsstätten und prostittutive Einrichtungen

a) Es sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
b) Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Terminwohnungen im Plangebiet unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (NZ)
Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 28,00 m nicht überschreiten dürfen. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkante der Erschließungsstraße auf Höhe der Mitte der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße.

3.0 Stellplätze und Garagen

Garagen und sowie überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Ökologische Belange

5.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
a) Die Versiegelung von Freiflächen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Stell- und Wegeflächen sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Sickerpflaster).
b) Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I, Stadtteil Epe, zur Flächenfestsetzung „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, gelten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im übrigen weiterhin in fort.

Artenschutz
Zum Schutz (planungsrelevanter) Arten können der Gehölzschnitt bzw. die Maßnahmen zur Baufeldräumung nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden (Bauzeitenregelung). Die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatsSchG sind einzuhalten. Zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Artengruppen der Amphibien und Fledermäuse soll mit Beginn der Arbeiten (Baufeldräumung) eine ökologische Baubegleitung die Maßnahmen betreuen und überwachen.

Baumschutz
Baumbestände und deren Wurzeln sind gegebenenfalls vor Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, Baggermatte u.Ä.) zu schützen; die Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sind zu beachten.
Schutz des Bodens und des Grundwassers/ Oberflächengewässer
Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten (BBodSchG, DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).
Einsatz geeigneter Arbeitsgeräte mit möglichst breiter Lastverteilung zur Minimierung von Verdichtungen.
Sachgerechter, sorgsamer Umgang mit Fahrzeugen und Baumaschinen, sowie mit dem Boden zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen.
Die Betankung und Wartung der Baumaschinen oder Baufahrzeugen erfolgt ausschließlich auf versiegelten Flächen, um eine Verunreinigung von Wasser und Boden zu vermeiden.

b) Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keinen Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche. Sollten kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach richtiger Begutachtung durch den Kreis Borken – Untere Bodenenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

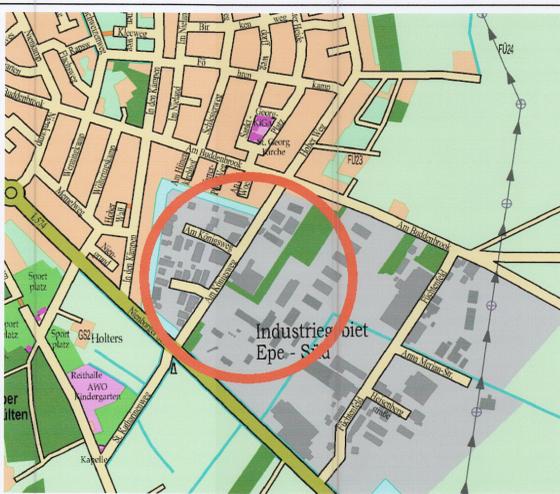
c) Kampfmittel
Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

d) Bodendenkmäler
Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

e) Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I
3. Änderung
Stadtteil Epe



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Gronau – Lage des Bebauungsplans
Planstatus : § 10 BauGB – Satzungsbeschluss