

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 12.11.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 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 16.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 26.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 17.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 stattgefunden.

Gronau, den 12.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 02.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 11.10.2010 bis einschließlich 25.10.2010 öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 05.10.2010 bis einschließlich 25.10.2010 stattgefunden.

Gronau, den 12.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 10.11.2010 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 12.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 17.02.2010 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

(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit § 1 (9) Bau NVO generell ausgeschlossen.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 16 Bau NVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

2.1 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m festgesetzt.

2.2 Es darf eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 10,00 m nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,00 m zulässig.

2.3 Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen kann von den o. g. Höhenfestsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden, sofern eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 12,00 m bzw. bei Flach- und Pultdächern von 10,50 m nicht überschritten wird.

Bezugspunkt für die o. g. Höhenfestsetzungen ist die 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. Für ein Staffelgeschoss ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung des Staffelgeschosses sowie die Außenkante der aufstehenden Mauer des Staffelgeschosses als Traufhöhe maßgebend.

Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegendes Geschosses zurücktreten.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m durch einen eingeschossigen Anbau um bis zu 20 m zugelassen werden, wenn

- dieser sich gegenüber dem Hauptbaukörper in seiner Grundfläche deutlich unterordnet und
- von der jeweils relevanten vorderen und hinteren Außenwand des Hauptbaukörpers um mindestens 5 m zurückspringt.

4.0 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Bösing's Baches (Gewässer II. Ordnung Nr. 2300) haben bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Wege, Zaunanlagen, Pflasterungen etc. einen Mindestabstand von 3,00 m ab Böschungsoberkante Gewässer einzuhalten.

5.0 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 sind gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH (Bericht Nr. 1.1907.1/01 vom 16.07.2010) beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden Schalldämmmaße (erf. R'w,res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. R'w,res = 30 dB
Büro Räume u.ä. erf. R'w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. R'w,res = 35 dB
Büro Räume u.ä. erf. R'w,res = 35 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. R'w,res = 40 dB
Büro Räume u.ä. erf. R'w,res = 40 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. R'w,res = 45 dB
Büro Räume u.ä. erf. R'w,res = 40 dB

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (Straßenverkehrsimmissionen) abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Weiterhin sind in den Bereichen des Plangebietes mit Nacht- Beurteilungspegeln von Lr > 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen."

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet
WA § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 (1) BauNVO
in Verbindung mit der

Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

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

Lärmschutz
LPB = Lärmpegelbereich Nr. (vgl. textl. Festsetzung 5.0)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Parallelzeichen
- PP Polygonpunkt
- TP Trigonometrischer Punkt

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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 28. Oktober 2008 (GV. NRW S. 644)

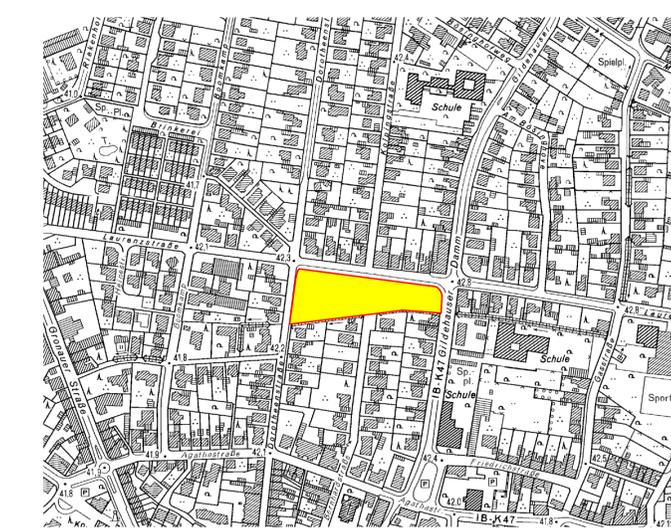
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV NRW S.950)

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV NRW S.442); berichtigt durch GV NRW 2009 S.481

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 30. November 2005



Bebauungsplan Nr. 249 "Laurenzstraße"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5.000, Gemarkung Epe

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
00.01.2010			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten
17.02.2010	D. Hetrodt	D. Hetrodt	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung/TÖB
30.08.2010	D. Hetrodt	D. Hetrodt	Bebauungsplan zur erneuten Beteiligung § 4a Abs. BauGB

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