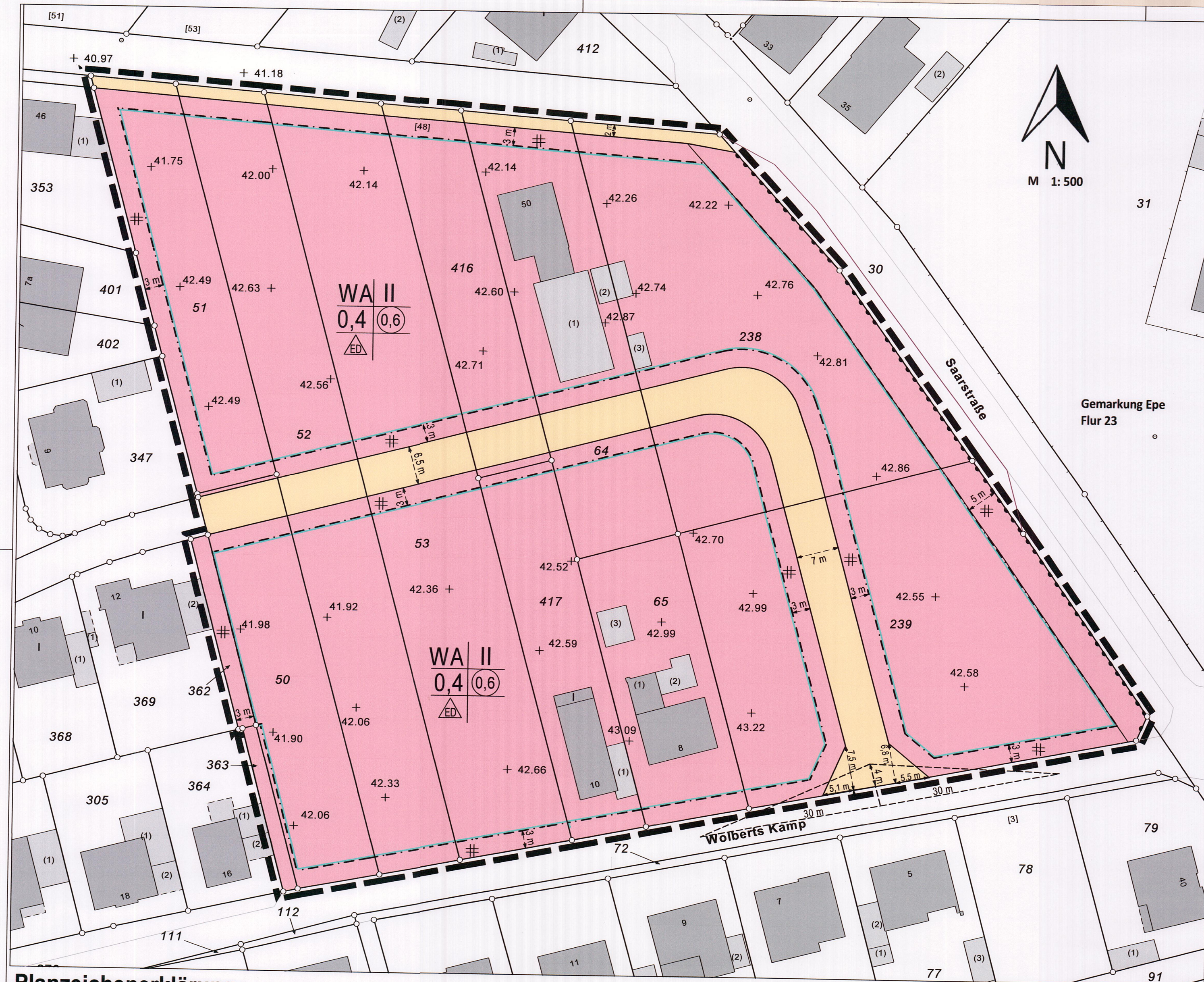




Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	c = Grundflächenzahl (GRZ)
		d = Geschossflächenzahl (GFZ)
		e = Bauweise
		f = sonstige Hinweise

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
II
§ 17 Abs. 4 BauNVO
0,4
Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA
Allgemeine Wohngebiete
WA § 4 BauNVO

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED
Einzel- und Doppelhäuser
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Sichtdreieck

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Wohngebäude mit Hausnummer
gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude / Garage
1698
Flurstücksnummer
Bemaßungslinie
Geländehöhe über Normalhöhen-null (NN) in Meter (Höhenbezugspunkt)

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
- Bauunterschiedsverordnung 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 2018 - BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW 2018, 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- 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

Bebauungsplan Nr. 251 „Wolbertskamp-Fortsetzung“, Stadtteil Epe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

- 2.2 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die zulässige Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mit anzurechnen sind.

- 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 folgende Festsetzungen getroffen:

Die Traufhöhe (TH) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit max. 5,00 m festgesetzt. Abweichend wird für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NNH des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die max. Oberkante baulicher Anlagen wird mit max. 10,00 m festgesetzt. Abweichend wird für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Oberkante von 8,00 m festgesetzt.
Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NNH des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Unter der 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.

2.3.1 Sonstige Höhenfestsetzungen

Für Gebäude mit einem Staffelgeschoss gilt folgendes:

Die Höhe der Dachkonstruktion des Erdgeschosses darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NNH des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die Oberkante der Dachkonstruktion des Staffelgeschosses darf eine Höhe von 7,50 nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NNH des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten (2WE) zulässig.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Dachformen
Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) sowie Pultdächer (PD) zulässig.

Für Hauptgebäude mit Staffelgeschossen sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (maximal 12 Grad) zulässig.

Garagen sind nur mit zu begründenden Flachdächern zulässig (siehe auch 8.2.)

- 3.2 Staffelgeschosse
Ein **Staffelgeschoss** im Sinne dieses Bebauungsplans ist:

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

- 3.3 Dachelemente
Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und -vorbauten (z.B. Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 50 % der Gebäudelänge betragen.
Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von der Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen.
Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,0 m betragen.

- 3.4 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
Die Gestaltung von Fassade und Dachelementen ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

- 3.5 Einfriedungen
In den Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe über Geländeoberfläche zulässig. Für Eckgrundstücke können Abweichungen zugelassen werden.

- 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone u.a.) ist bis zu 1,50 m zulässig.

5.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen (d.h. zur Straße orientierten) Baugrenze nicht zulässig. Deren Zufahrten müssen mindestens eine Tiefe von 5,0 m haben.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen (d.h. zur Straße orientierten) Baugrenze nicht zulässig. Wenn mit dem Hauptgebäude nicht an die vordere Baugrenze heran gebaut wird, sind Nebenanlagen auch in dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der der Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes sowie deren seitlicher Verlängerung zu den Nachbargrenzen nicht zulässig.

7.0 Beschränkung von Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern, pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten (2WE) zulässig.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Gestaltung von Vorgärten
Vorgärten i.S. der nachgenannten Festsetzungen sind die Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren Verlängerung zu den Nachbargrenzen.

8.1.1 Bauliche Anlagen und befestigte Flächen in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Vorgärten ist eine Befestigung von Flächen nur für folgende Zwecke bzw. bauliche Anlagen zulässig:

- Hauszugänge bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen. Die Breite der Zufahrt darf die Breite der vorgenannten Anlagen nicht überschreiten.
- Notwendige nicht-überdachte Stellplätze

Die Herstellung der Oberflächen der v.g. Anlagen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen (z.B. Rampen), die bewegungseingeschränkten Menschen den Zugang zu einem Gebäude ermöglichen sowie Stellflächen für Mülgefäße.

- 8.1.2 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) und wasserundurchlässig anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus, wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

- 8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

- Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.
- Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

- 8.3 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist je vollendeter 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Bei Verlust sind sie zu ersetzen.

HINWEISE

a) Altlasten

Sollten im Plangebiet kontaminierte Bereiche im Zuge von Bodeneingriffen entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung ebenfalls durch den Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

b) Kampfmittel

Ist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert 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.

c) Bodendenkmale

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

d) 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung 11.10.2019 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans: Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans w gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2019 ortsüblich kannt gemacht.

Gronau, den 18.12.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß Abs. 2 BauGB wurden am 16.10.2020 ortsüblich kanngemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung vom 23.10.2020 einschließlich 23.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat 23.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020 stattgefunden.

Gronau, den 18.12.2020

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

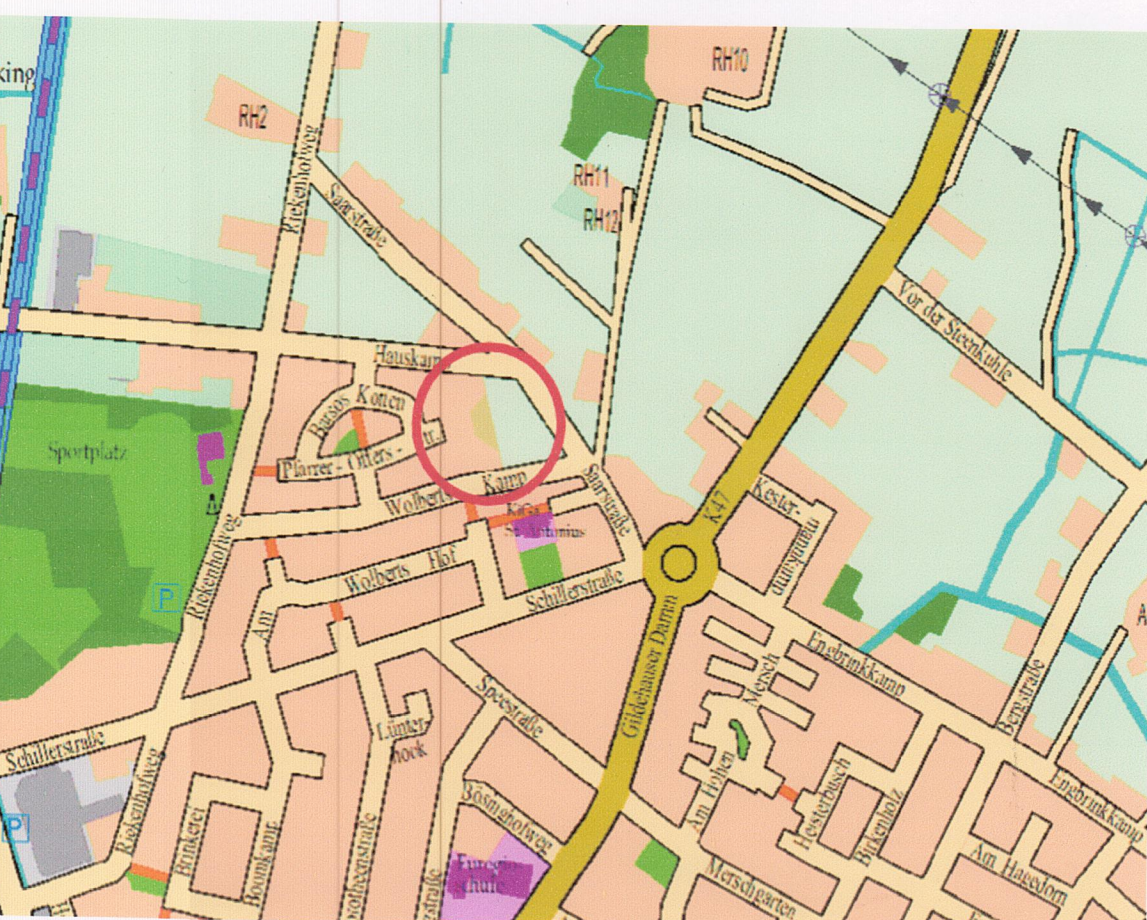


Regierungsbezirk Münster – Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 251

„Wolbertskamp-Fortsetzung“,

Stadtteil Epe



Übersichtsplan

Planstatus: Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 04/2020

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.12.2020 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 18.12.2020

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 23.12.2020 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 28.12.2020 eingesehen werden.

Gronau, den 23.12.2020

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

