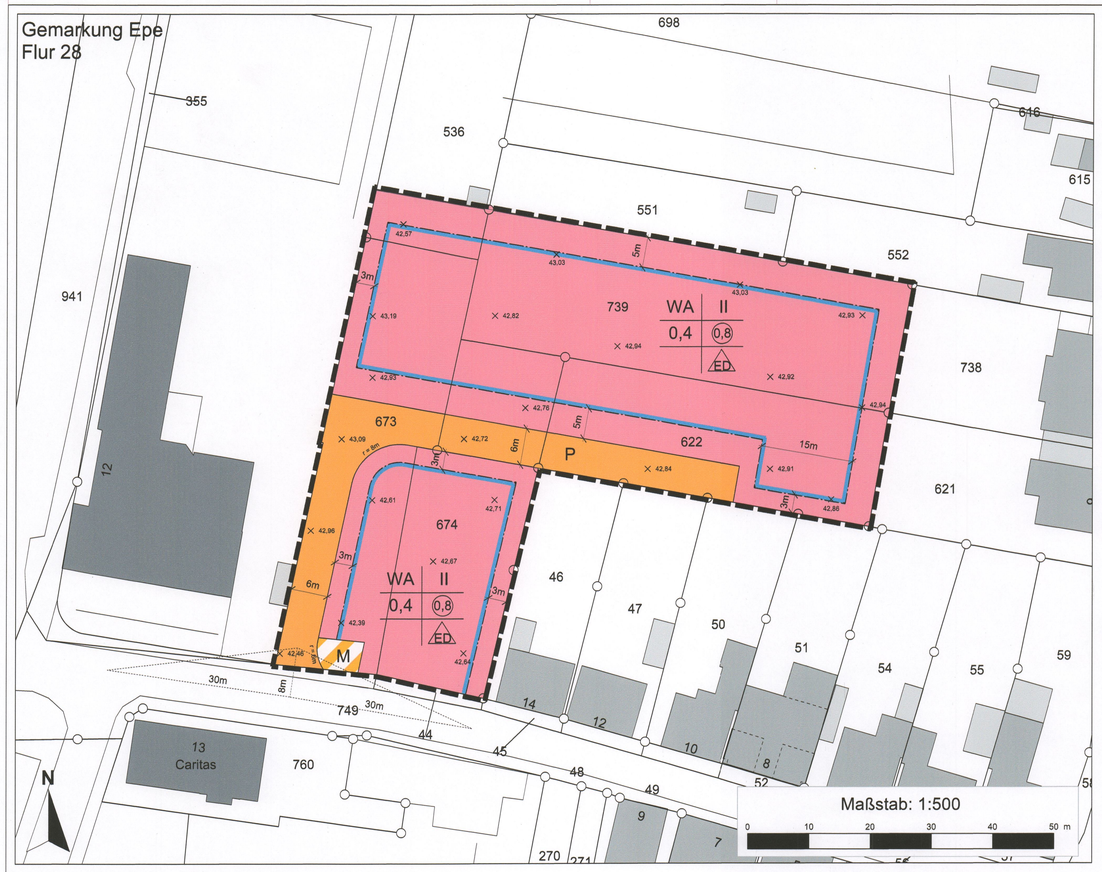


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

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

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) / § 17 Abs. 4 BauNVO

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

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

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

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

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauGB)

P — private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

M — private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Müllabstellfläche)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 253 "Nördlich der Friedrichstraße" 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 generell ausgeschlossen.

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

2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
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 mit 0,4 festgesetzt. Dies ist der maximal zulässige Wert für allgemeine Wohngebiete.

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 max. 6,50 m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die max. Oberkannte baulicher Anlagen wird mit max. 10,00 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.

Es wird eine max. Drempelhöhe von 1,50 m festgesetzt. Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dach- bzw. Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine max. Höhe von 3,50 m erreichen. 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.

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 als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche sein.

3.0 Bauweise (§22 BauNVO)

Für das WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gilt den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten. Zulässig sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser.

4.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Diese müssen einen Abstand von min. 5,00m zur privaten Verkehrsfläche einhalten.

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur im rückwärtigen Bereich der Häuser, im Garten zulässig.

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

6.1 Definition Dachgeschoss und Staffelgeschoss
Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mind. zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Trauflänge der Dachfläche muss mind. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig.

Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist:
- Ein Geschoss dessen Außenwände allseitig um mind. 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 mind. 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.
- Die Oberkante der baulichen Anlage wird auf 8,50 m festgesetzt, gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

6.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dachgauben und Einschnitte bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

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

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

7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

7.1 Vorgärten
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz-/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) und wasserdurchlässig anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

7.2 Dachbegrünung
Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mind. nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.
- Die Dachflächen sind mit einem mind. 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhalt zu erhalten.
- Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlage vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mind. 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 Fachfläche von unter 15 qm.

7.3 Pflanzgebot
Auf den Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 400 qm mind. ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

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 ist der Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu 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
Altalsten und / oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden an dieser Stelle auch nicht vermutet. Weitere Altlasten sind darüber hinaus 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 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 Verletzten 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.

Die **Artenschutzrelevanz** ist sowohl vor Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baumfällungen und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

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 Müllentsorgung
Für die rückwärtige Bebauung gilt für die Müllentsorgung, dass die Abfallbehälter an die Friedrichstraße zu bringen sind. Eine Andienung der Stichstraße durch die Müll-entsorgungsfahrzeuge findet nicht statt.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist (BauGB)
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 Gesetzes 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 Gesetzes 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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 "Nördlich der Friedrichstraße", Stadtteil Epe, beschlossen.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.07.2021 (Ausgabe 13/2021) wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 19.07.2021 bis 06.08.2021 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 05.05.2022

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

STADT GRONAU 45 (WESTF.)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 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 07.01.2022 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 17.01.2021 bis einschließlich 18.02.2022 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 17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 stattgefunden.

Gronau, den 05.05.2022

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

STADT GRONAU 45 (WESTF.)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.04.2022 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 05.05.2022

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

STADT GRONAU 45 (WESTF.)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 13. MAI 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 13. MAI 2022 eingesehen werden.

Gronau, den 16. MAI 2022

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

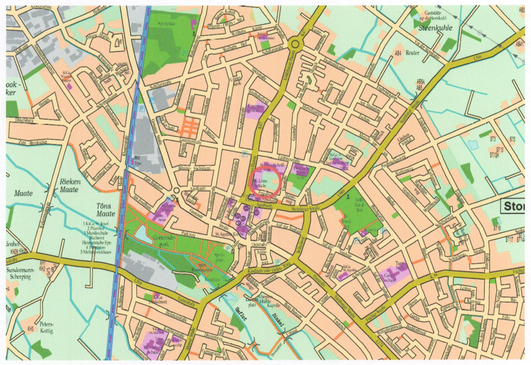
STADT GRONAU 45 (WESTF.)

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 253 "Nördlich der Friedrichstraße",

Stadtteil Epe



Übersichtsplan

Planstatus:	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Planunterlage:	Liegenschaftskataster Stand 09/2021

FD 461: Stadtplanung / Elfering / Mai 2022