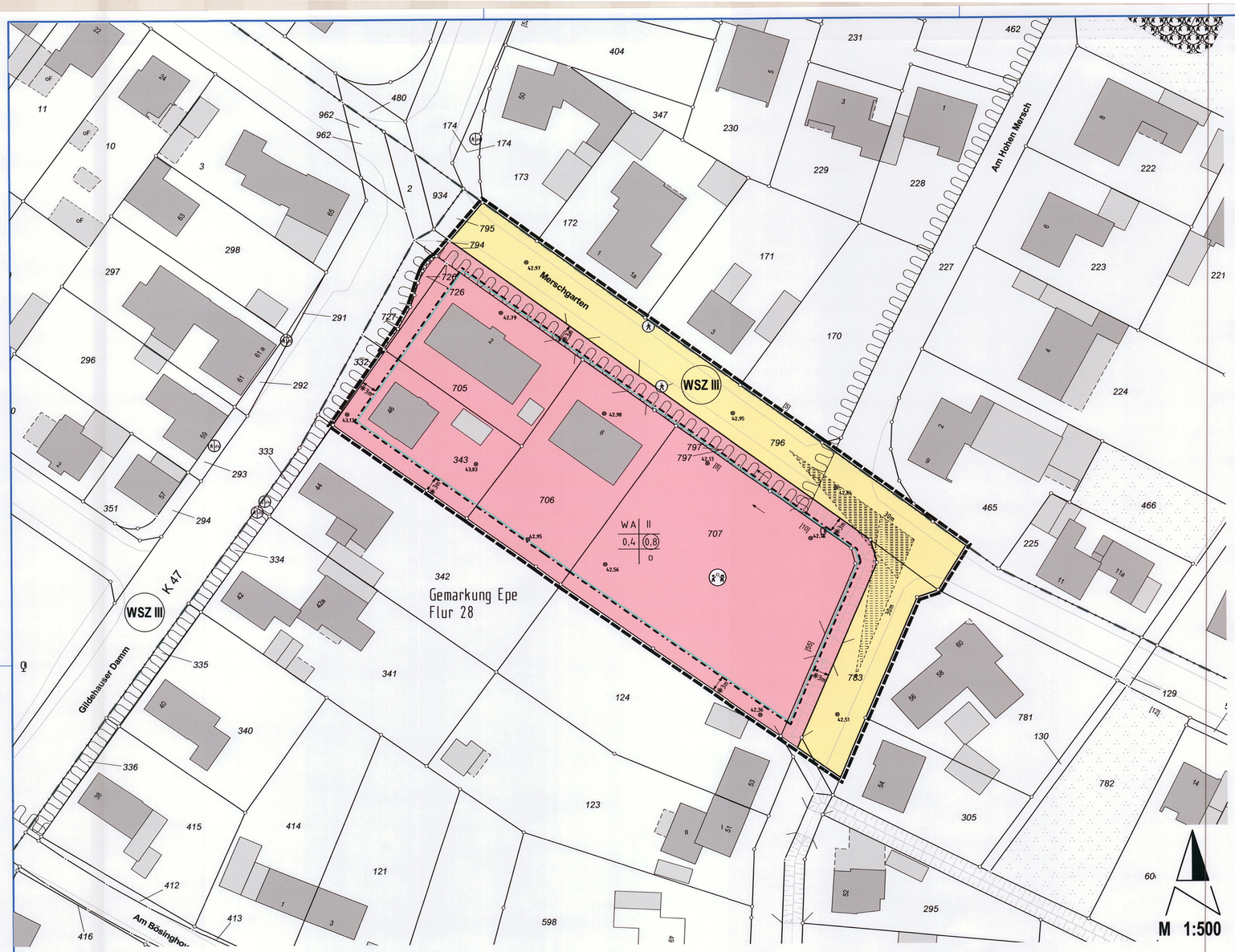

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 — 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

WSZ III — Wasserschutzzone III

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 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 — Flurstücksnummer

Parallelzeichen

rechter Winkel

Bemaßungslinie

37,38 — Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

Verfahrensvermerke

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 13.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 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 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017 stattgefunden.

Gronau, den 30.06.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.06.2017 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 30.06.2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 14. JULI 2017 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 14. JULI 2017 eingesehen werden.

Gronau, den 17. JULI 2017

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 261 „Merschgarten/Gasstraße“, Stadtteil Epe

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 261 „Merschgarten/Gasstraße“, Stadtteil Epe

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen.

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

2.1. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen vorderen Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig.

Ansonsten sind Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.

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

5.1. 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 Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen.

Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachelementen zum Dachfirst muss, in der Dachneigung gemessen, min. 1,00 m betragen.

5.2. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Die Gestaltung von Dachelementen ist aufeinander abzustimmen.

5.3. Einfriedungen

An den Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Geländeoberfläche zulässig. Für Eckgrundstücke können Abweichungen zugelassen werden.

6.0 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Sichtdreiecke sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB von sichtbehinderndem Bewuchs, Zäunen und Mauern über 0,80 m Höhe freizuhalten.

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.

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 verfärbt 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 Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Sofern der Graben verfüllt werden soll, ist dies außerhalb der Laich- und Wanderzeit von Amphibien im März bis Ende Mai durchzuführen.

5.0 Wasserschutzzone

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 261 liegt teilweise in der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Gronau – Dinkelniederung vom 27.04.1998. Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Handlungen sind unter Beachtung der Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen.

6.0 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.

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1298)
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 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. 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)
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294)
5. 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)
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. November 2015 (GV NRW S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014

Übersichtsplan

BPL\BP261\SUB1.2\BP261_Satzungsbeschluss.mix

Planstatus : § 10 Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 12/2016

FD 461