



Planzeichenerklärung
Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	c = Grundflächenzahl (GRZ)
		d = Geschossflächen (GFZ)
		e = Textliche Festsetzungen
		f = Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA	allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
----	---

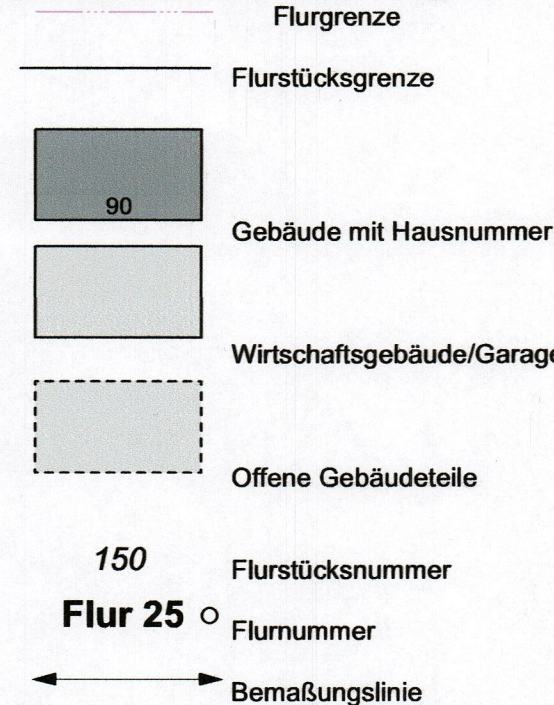
Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)

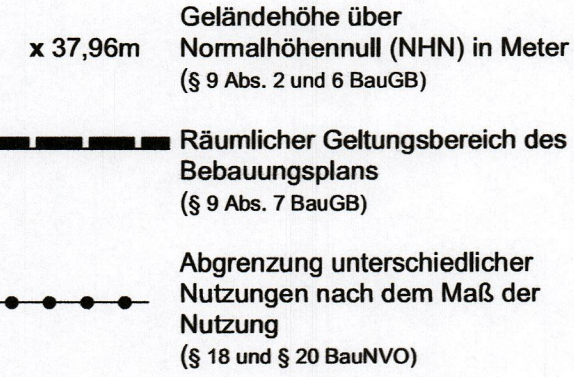
Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED	offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser
	Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

Darstellungen in der Planunterlage
und zur Bestimmung der
geometrischen Eindeutigkeit



Sonstige Planzeichen



Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist (BauGB)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- 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)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 21. Dezember 2020

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 301 „Westlich der Vereinsstraße“, Stadtteil Gronau

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA2) 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

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

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

- Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, § 17 BauNVO) Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die WAs festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 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 von 0,5.

- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt. 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 Treppenträume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

- 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 das **WA 1** max. 4,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhen Bezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die max. Firsthöhe (FH) wird mit 9,5 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss wird die max. Oberkannte baulicher Anlagen im **WA 1** mit 6,5 m festgesetzt. Die Oberkannte/FH wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhen Bezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Die max. Oberkannte baulicher Anlagen im **WA 2** wird mit max. 10 m festgesetzt. Die Oberkannte wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhen Bezugspunktes 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 Oberkannte Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

- Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB) Die Oberkannte des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs-punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

- Regulierung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Für das **WA 1** wird eine Beschränkung der Wohneinheiten aus 2 WE je Wohngebäude festgesetzt. Für Doppelhäuser wird 1 WE je Doppelhaushälfte festgesetzt

- Bauweise (§22 BauNVO) Für die WAs wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in dem ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

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

Für das **WA 1** gilt: **Vollgeschoss** Das Vollgeschoss über dem Erdgeschoss darf nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Für **WA 1/WA 2** gilt: Ein **Dachgeschoss** im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches mindestens zwei gegenüberliegende Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Trauflänge der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad sind unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschritten wird.

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.

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

Dachgauben Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch Dachelemente wie Dachgauben, Dachaufbauten und -vorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte beeinflusst. Um eine Dachlandschaft zu erhalten, die gestalterisch ansprechend durch Dachelemente gegliedert wird, werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Sämtliche Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und -vorbauten (z. B. Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte, dürfen in ihrer Summe maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerggiebeln etc. zur Außenwand Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerggiebeln etc. zum First muss, in der Dachneigung gemessen, mindestens 1,00 m betragen.

Anbauten Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen um das Siedlungsbild zu wahren.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Hinweise

- Bodendenkmale** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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.

- 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.

- Kampfmittel** Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

- Artenschutz** **Gehölzbeseitigung im Winter** 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.

Baufeldfreimachung Bei der Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen 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.

Bestandsgebäude und -bäume Potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die im Rahmen von Erschließungs- und/oder Bauvorhaben eintreten könnten, müssen im Vorfeld der Arbeiten geprüft werden. Das gilt insbesondere für etwaige Gehölzrodungen und/oder Gebäudeabrisse.

Zur Abschwächung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima wird empfohlen:

- Wasserdurchlässige Bauweise für die Erschließungswege,
- Dachbegrünung (gegebenenfalls kombiniert mit Photovoltaik-Anlagen)
- Versickerung der Niederschlagswässer

- 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeit konnte sich jedoch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 02.11.2022 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 11.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 öffentlich ausliegen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 stattgefunden.

Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 22.05.2023 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet

Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 02. Juni 2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 abs. 3 Bau GB beider Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 02. Juni 2023 eingesehen werden.

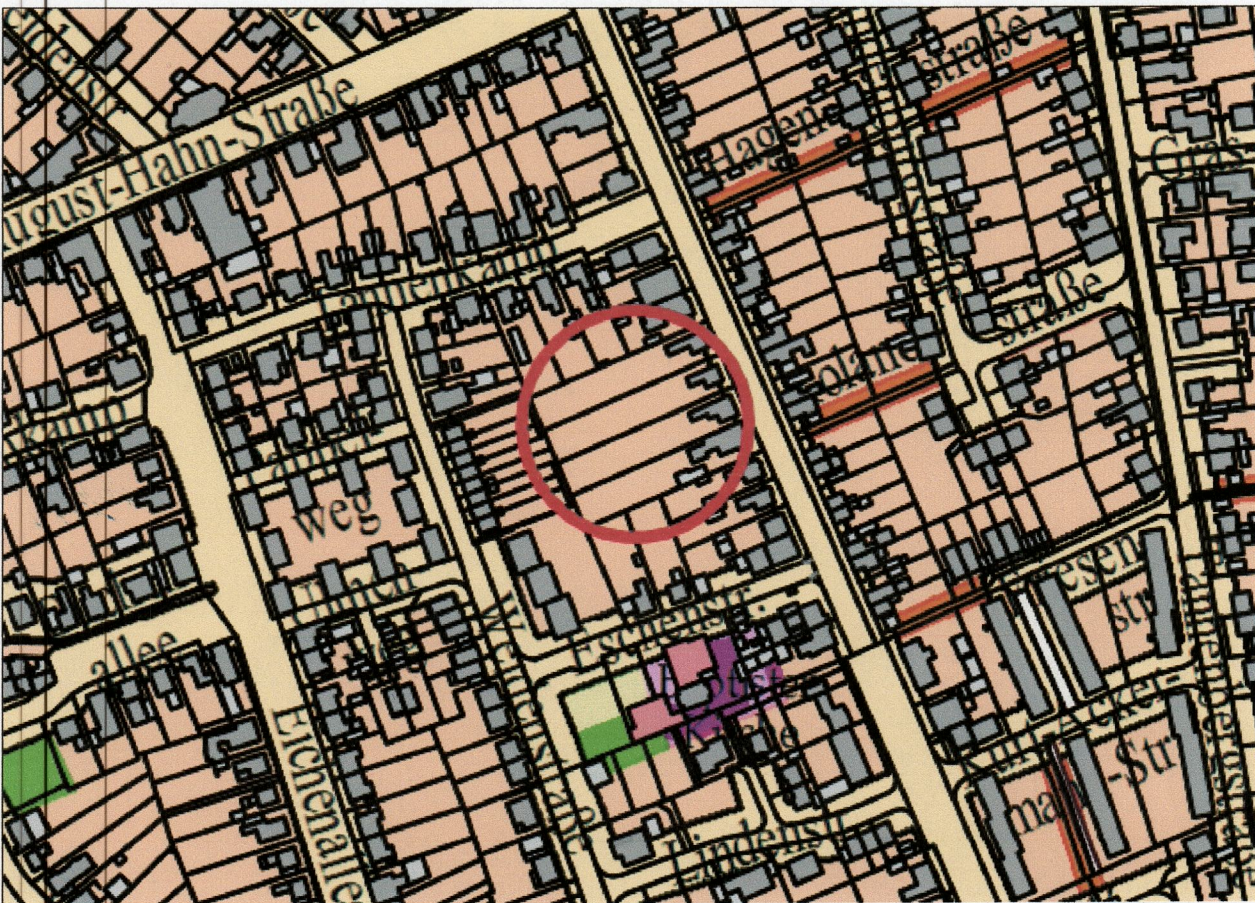
Gronau, den 02. Juni 2023

Der Bürgermeister
im Auftrag

(Unterschrift)



Stadt Gronau (Westfalen)
Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 301
"Westlich der Vereinsstraße"

Stadtteil Gronau

Planstand: Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 6/2022