



**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

WA	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
----	---

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUWEISE

- E Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO
- D Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO
- H Hausgruppen § 22 (2) BauNVO

**DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE
UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT**

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Parallelzeichen
- Bemaßung
- Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

VERKEHRSFÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Fußwegefläche

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES**

§ 9 Abs. 7 BauGB

**FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



**ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN
FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Bebauungsplan Nr. 196
„Nördlich der Itlisstraße“,
Stadtteil Gronau**

**1.0 Art der baulichen 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 Behälterbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

**2.0 Maß der baulichen 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, in dem mit WA 2 bezeichneten Teil des Plangebietes höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
Für den mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes gilt:
Die Traufhöhe (TH) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit max. 6,50 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die Firsthöhe (FH) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit max. 11,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum Dachfirst.

Für den mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes gilt:

Die Traufhöhe (TH) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit max. 5,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die Firsthöhe (FH) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit max. 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum Dachfirst.

Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachendeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

2.3.1 Sonstige Höhenfestsetzungen

Für Gebäude mit einem Staffageschoss gilt folgendes:
In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes darf die Höhe der Decke des 1. Obergeschosses 6,50 m und die Oberkante der Dachkonstruktion eine Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.

In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes darf die Höhe der Decke des 1. Obergeschosses 3,50 m und die Oberkante der Dachkonstruktion eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Die Höhen werden gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

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

3.1 Dachformen

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.
Für Hauptgebäude mit Staffageschossen sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (maximal 10 Grad) zulässig.
Garagen sind nur mit zu begründenden Flachdächern zulässig (siehe auch 8.2).

3.2 Staffageschosse

Ein Staffageschoss 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 und dürfen höchstens eine Tiefe 8,0 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 Verankerung zu den Nachbargrenzen nicht zulässig.

7.0 Beschränkung von Wohneinheiten

In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern, je 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.

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 verfrachtet 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 Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfrachtungen 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 Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

1. Erste Erhebungen sind frühzeitig dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster (Tel. 0251/5916016, E-Mail: christian.pott@wlv.org) mitzuteilen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren 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 Untersuchungen freizuhalten.

e) 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.

f) Aufhebung bestehender Bauvorschriften
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 „Nördlich der Itlisstraße“, Stadtteil Gronau, werden die für den Umgriff bislang gültigen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 31 „Itlisstraße“, Stadtteil Gronau, aufgehoben und treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218)
- 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 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 08. März 2018

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2020 im Amtsblatt 3/2020 der Stadt Gronau bekannt gemacht.

Des Weiteren wurde bekannt gemacht, dass die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 27.03.2020 unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern kann.

Gronau, den 20.12.2021
Der Bürgermeister
im Auftrage:

Der Bürgermeister
im Auftrage:

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 23.04.2021 im Amtsblatt 8/2021 der Stadt Gronau bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 30.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021 öffentlich ausliegen.

Die Beteiligung der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 27.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021 stattgefunden.

Gronau, den 20.12.2021
Der Bürgermeister
im Auftrage:

Der Bürgermeister
im Auftrage:



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 196
„Nördlich der Itlisstraße“**

Stadtteil Gronau



Planstatus : § 10 BauGB Satzungsbeschluss
Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 01/2020