

Für das gesamte Plangebiet gilt:

PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Legend table with columns a-f and rows 1-6, explaining symbols for building type, floor count, GRZ, GFZ, text references, and construction type.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Table defining 'WA' as 'allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO'.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table defining symbols for 'II' (max floor count), '0,4' (GRZ), '0,8' (GFZ), and a dashed line (usage boundary).

BAUWEISE

Table defining symbols for building types: E (Einzelhäuser), D (Doppelhäuser), H (Hausgruppen).

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Table of symbols for boundaries (Flurstücksgrenze, Flurgrenze), buildings (Wohngebäude), courtyards (offene Gebäudeteile), and survey points (Flurnummer, Parallelzeichen, Bemessung).

VERKEHRSFLÄCHEN

Table defining symbols for 'Straßenbegrenzungslinie', 'Straßenverkehrsflächen', and 'Fußwegefläche'.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB and 'Sichtdreiecke'.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB and 'Baugrenze § 23 (3) BauNVO'.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB and 'Zweckbestimmung Stellplätze'.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB and 'Öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche'.

HINWEISE

a) Altlasten: Sollen im Plangebiet kontaminierte Bereiche... b) Kampfmittel: Ist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub...

c) Bodendenkmale: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmaler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde...)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

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.

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037)

4. 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)

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (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 VO vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741)

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 08. März 2018

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 Behälterreinigungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- 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...

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 Wohngebiets 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 Höhenbzungspunktes 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 Höhenbzungspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum Dachfirst.

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

Die Traufhöhe (TH) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit max. 5,00 m festgesetzt. 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 Höhenbzungspunktes 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 Wohngebiets 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 Wohngebiets 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 Höhenbzungspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 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 Staffageschoss

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.

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.

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.

7.0 Beschränkung von Wohneinheiten

In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsgebietes 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.

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.

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:



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 bekanntgemacht.

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 Rat der Stadt Gronau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.05.2021 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

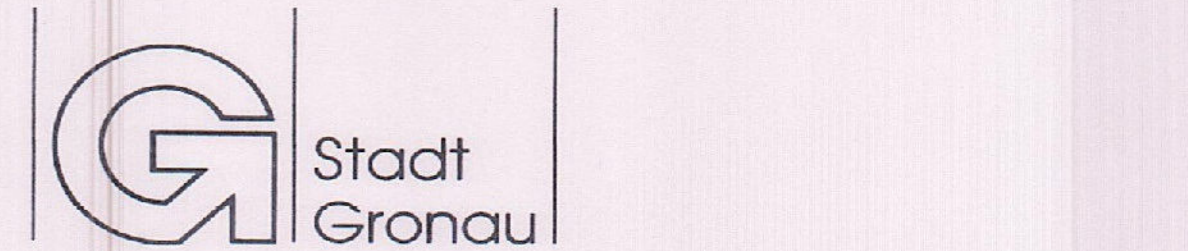
Gronau, den 20.12.2021

Der Bürgermeister im Auftrage:

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 07. JAN 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gronau, den 10. JAN 2022

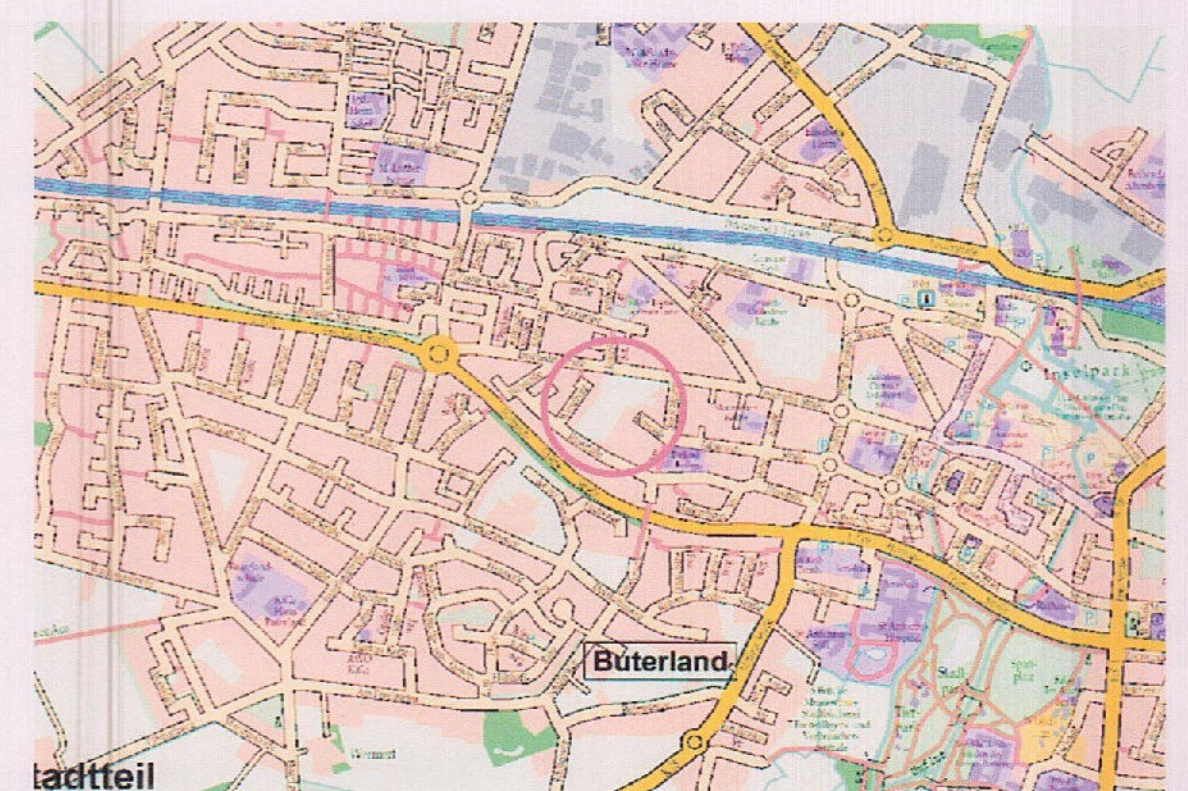
Der Bürgermeister im Auftrage:



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich der Itlisstraße“

Stadtteil Gronau



Planstatus: § 10 BauGB Satzungsbeschluss

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 01/2020