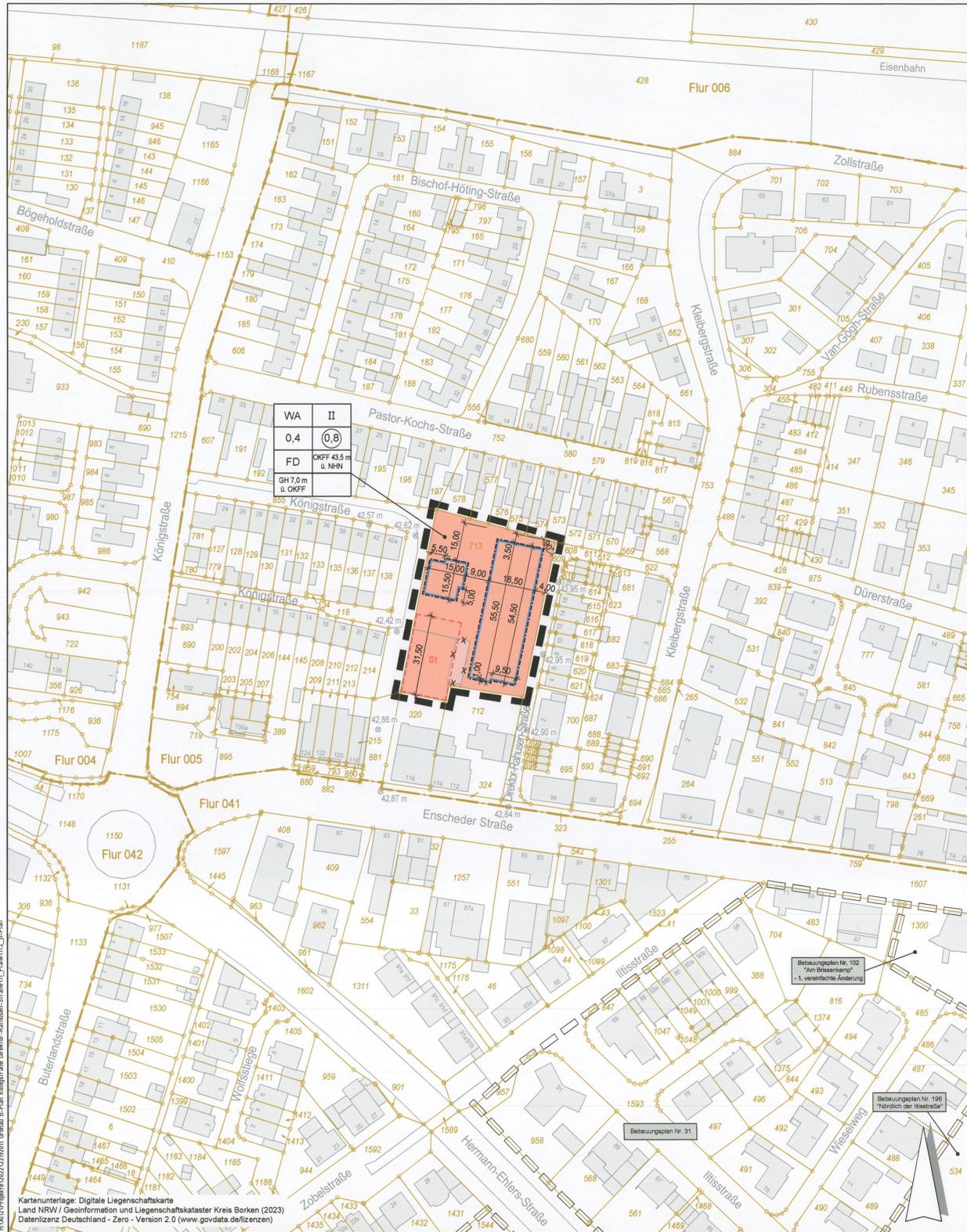




# STADT GRONAU

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnangebot für Menschen mit Beeinträchtigungen an der Enscheder Straße"



WA	II
0,4	0,8
FD	OKFF 43,5 m u. NHN
GH 7,0 m u. OKFF	

### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze / Abfallsammelbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- FD** Flachdach

### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Gronau eingesehen werden.
- Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist eine Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken.
- Zum Schutz des Gehölzbestandes ist die DIN 18920 zu beachten.
- Vor dem Abriss baulicher Anlagen ist eine Überprüfung auf Tierbesatz durch einen Fledermaussachverständigen durchzuführen.

- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)
- Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
- abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

### FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und § 89 BauO NRW)

- Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der "Flächen für Stellplätze" zulässig.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und auf der Gebäudewestseite Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,5 m zulässig.
- Die maximale Gesamthöhe der Gebäude sowie die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) dürfen ausnahmsweise, falls statische Anforderungen eine Unterschreitung ermöglichen, um jeweils bis zu 0,5 m reduziert werden.
- Die Dächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegener baulicher Anlagen sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit Substrat zu versehen und zu bepflanzen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung;
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert in der zuletzt geänderten Fassung;
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung;
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert in der zuletzt geänderten Fassung;
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 Nr. 19 S. 411-458) in der zuletzt geänderten Fassung;
  - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) in der zuletzt geänderten Fassung;
  - Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010 in der zuletzt geänderten Fassung.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat am 23.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Gronau, den 21. Okt. 2024

Der Bürgermeister im Auftrag

Dieser Plan einschließlich Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 03.06.2024 bis einschließlich 04.07.2024 im Internet veröffentlicht.

Gronau, den 21. Okt. 2024

Der Bürgermeister im Auftrag

Dieser Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (gesonderte Planurkunde) wurde vom Rat der Stadt Gronau am 09.10.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 21. Okt. 2024

Bürgermeister

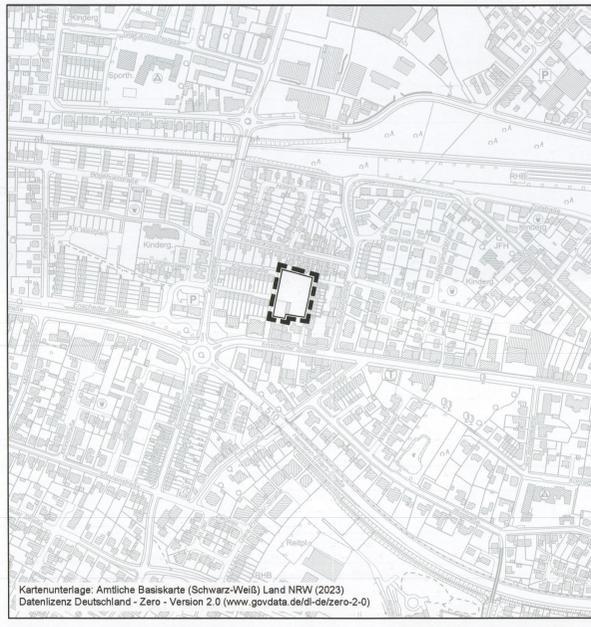
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25. Okt. 2024 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

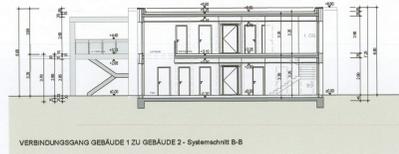
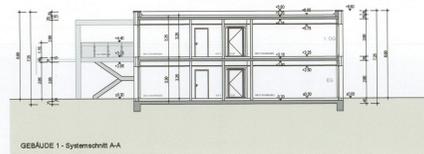
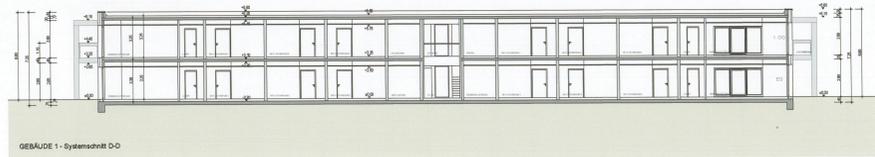
Gronau, den 28. Okt. 2024

Der Bürgermeister im Auftrag

### Stadt Gronau (Westfalen) Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnangebot für Menschen mit Beeinträchtigung an der Enscheder Straße"

M. 1:1.000





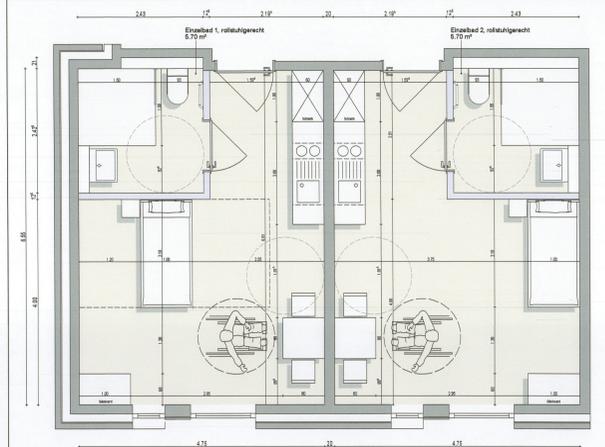
**Schnitt**  
Maßstab 1:200



**Ansichten**  
Maßstab 1:200



**Ansichten**  
Maßstab 1:200



**Musterappartement**  
Maßstab 1:50

<b>BGF Wohngebäude</b>	
EG:	944,50 m <sup>2</sup>
1.OG:	944,50 m <sup>2</sup>
Gesamt:	1889,00 m <sup>2</sup>
<b>BGF TSA</b>	
EG:	164,56 m <sup>2</sup>
Gesamt:	164,56 m <sup>2</sup>
Grundstück:	3170,00 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	1306,18 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche:	756,32 m <sup>2</sup>
<b>GRZ I</b>	
BGF EG / Grundstück:	(944,50 m <sup>2</sup> + 164,56 m <sup>2</sup> ) / 3170,00 m <sup>2</sup>
	= 0,35
<b>GRZ II</b>	
(BGF EG + versiegelte Fläche) / Grundstück:	(944,50 m <sup>2</sup> + 164,56 m <sup>2</sup> + 756,32 m <sup>2</sup> ) / 3170,00 m <sup>2</sup>
	= 0,59
<b>GFZ</b>	
(BGF EG + BGF OG) / Grundstück:	(944,50 m <sup>2</sup> + 944,50 m <sup>2</sup> ) / 3170,00 m <sup>2</sup>
	= 0,60



**Erdgeschoss**  
Maßstab 1:200



**1. Obergeschoss**  
Maßstab 1:200



**Lageplan**  
Maßstab 1:500

**Stadt Gronau**  
Stadteil Gronau | Kreis Borken

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnangebot für Menschen mit Beeinträchtigungen an der Enscheder Straße", Stadteil Gronau**

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnangebot für Menschen mit Beeinträchtigungen an der Enscheder Straße", Stadteil Gronau, den der Rat der Stadt Gronau in seiner Sitzung am **21. Okt. 2024** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen hat.

Gronau, den **21. Okt. 2024**

*Rainer Doelke*  
Bürgermeister

Landesparagraf:	3	Art:	AR	VE	254	
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohngebäudes mit 26 Apartments					
Adressat:	Diakonische Stiftung Wittekindshof Zur Kirche 2 32549 Bad Ceynhausen					
Architekt und Tragwerksplanung:	Ingenieurbüro Johann Hoff Bahnhofstraße 36 48599 Gronau					
Paragraf:	Vorhaben- und Erschließungsplan					
Planjahr:	SSW	Datum:	29.08.2024	Alttrag:	21130-21	
Blatt:	2_AR_VE		Blattzahl:	254	Blattgröße:	---