

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – s. TF Nr. 3
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18-21 BauNVO**
- z. B. 0,9 Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- 0,5 Grundflächenzahlen – als Höchstmaß – s. TF Nr. 3
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- max. FH Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 4
- max. TH Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 4
- uBH unterer Bezugspunkte für die Berechnungen der Gebäudehöhen (GH) – in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 4
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**
- o offene Bauweise
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinien
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume – s. TF Nr. 5
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
 - Parallelen z. B. 3,0 Maßzahlen in Metern (m)
 - z. B. 3,0 Maßzahlen in Metern (m)
 - ↗ rechte Winkel
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (8) BauGB**
- Gebäude vorhanden
 - Gebäude zum Abriss bestimmt
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
- Epe Flur 1**
- Gemarkungsnamen
 - Flurbezeichnungen
 - 124 Flurstücksnummern
 - Fahrbahnbegrenzung (aus digitale Orthophotos: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)
 - Geländehöhen in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m (Aktualität: Dezember 2019)
 - z. B. FH 94,8 Firsthöhen in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
- SD Satteldach
 - ≥ 25° Dachneigungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

- unzulässig.**
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- Die zulässige Grundfläche von 0,5 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**
- Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 - **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
 - die Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss jeweils ohne Vegetation.
 - der Traufhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW.
 - **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Pflanzgebote**
- Je zeichnerisch festgesetzten Baum ist ein standorthemischer Laubbaum (Hochstamm), ein Klimafehler Laubbaum (Hochstamm) oder ein heimischer Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14 anzupflanzen. Bäume, die nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans anzupflanzen oder zu erhalten sind, sind ordnungsgemäß zu unterhalten. Für jeden ausgefallenen, entfernten, zerstörten, geschädigten oder in seinem Aufbau wesentlich veränderten Baum ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Sinne dieser Festsetzung bedeutet:

Standorthemische Laubbäume	Klimafehler Laubbäume	Heimische Obstbäume
Amelanchier lamarckii	Acer rubrum "Sommersef"	Pyrus "Confereza"
Alnus glutinosa	Acer opalus	Pyrus "Gräfin von Paris"
Acer campestre	Acer monspessulanum	Pyrus "Köstliche von Chameu"
Aesculus hippocastanum	Acer platanoides "Royal Red"	Malus "Alkmene"
Castanea sativa	Amelanchier arborea "Robin Hill"	Malus "Dülmener Rose"
Crataegus monogyna	Carpinus betulus "Fastigiata"	Malus "Gravensteiner"
Fagus sylvatica	Corylus colurna	Malus "Rote Sternmettel"
Ginkgo biloba	Ginkgo biloba	Prunus "Königin Victoria"
Robinia pseudoacacia	Liquidambar styraciflua	Prunus "Büttlers rote Knoppeirsche"
Sorbus aucuparia	Liriodendron tulipifera	Prunus "Hedelfinger Riesensirsche"
Tilia platyphyllos	Juglans nigra	Quercus robur
Tilia cordata	Quercus cerris	Quercus petraea
Betula pendula	Quercus rubra	Malus tschonoskii

- Ebenereige Sammelstellplatzanlagen sind durch geschlossene Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder ähnlichem Pflanzgut zum öffentlichen Verkehrsraum und zur Nachbargrenze einzugrünen. Die Zu-, Abfahrts- / Zugangsbereiche und von Gebäuden überbaute Bereiche sind hiervon ausgenommen.

- Vermeldungsmaßnahmen**
- Ebenereige unbedachte Stellplätze sind mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von C = 0,5 oder niedriger auszustatten.

Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen, Außenwandflächen und über Stellplatzflächen zulässig.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Zitierte Rechtsvorschriften und Regelwerke**
- BauO NRW i. S. dieser Festsetzungen ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kampfmittel

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Erdaushub mit aufwändigem Verfaberung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

2 Leitungsschutz

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 Boden- und Bodendenkmalerschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

- Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:
- Erste Erdbebenbewegungen 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, Sartuper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Baufragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung auf 96 m³/h (1.600 l/min.) für eine Löszeit von zwei Stunden festgestellt.

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, die in Abständen von höchstens 150 m angeordnet sein sollen.

Auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" von der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) wird hingewiesen.

5 Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort bauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbaustand) zu legen.

Gemäß § 13 Abs. 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Gronau hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

6 Artenschutz

Für die Gebäude Laurenzstraße 51 und Gildehauser Damm 22 wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person kurz vor Abriss der Gebäude empfohlen. Bei Befund ist die weitere Vorgehensweise zwischen Artenschutzexperte und der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Borken abzustimmen.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen gem. § 39 (5) BNatSchG.

7 Möglichkeit der Einsichtnahme in die Rechtsvorschriften und Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Gronau während der Dienststunden eingesehen werden.

8 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Epe, Flur: 27, Flurstück u. a. 579, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

9 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Untersuchung zur Feststellung auf Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten für einen Gebäudeabriss - in Gronau-Epe an der Laurenzstraße 51 - unter Berücksichtigung des Artenschutzes vom 14.11.2022. Sachkundiger Gutachter Robert Freimuth, Ticker Damm 84, 48599 Gronau
- Untersuchung zur Feststellung auf Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten für einen Gebäudeabriss - in Gronau-Epe an Gildehauser Damm 22 - unter Berücksichtigung des Artenschutzes vom 14.11.2022. Sachkundiger Gutachter Robert Freimuth, Ticker Damm 84, 48599 Gronau

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadt Gronau, Fachdienst 461.Stadtplanung, Grünstraße 64, 48599 Gronau

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 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 11.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich jedoch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 01.03.2023 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 24.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023 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 03.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023 stattgefunden.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 03.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der dazugehörigen Begründung vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 erneut veröffentlicht.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 erneut stattgefunden.

Gronau, den 15.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 15.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 15.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 15.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Gronau, den 24.05.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrage

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. 2023 S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juli 2021

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannimVO) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022

Hauptsatzung der Stadt Gronau vom 28.12.2020 in der Fassung vom 21.12.2020

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

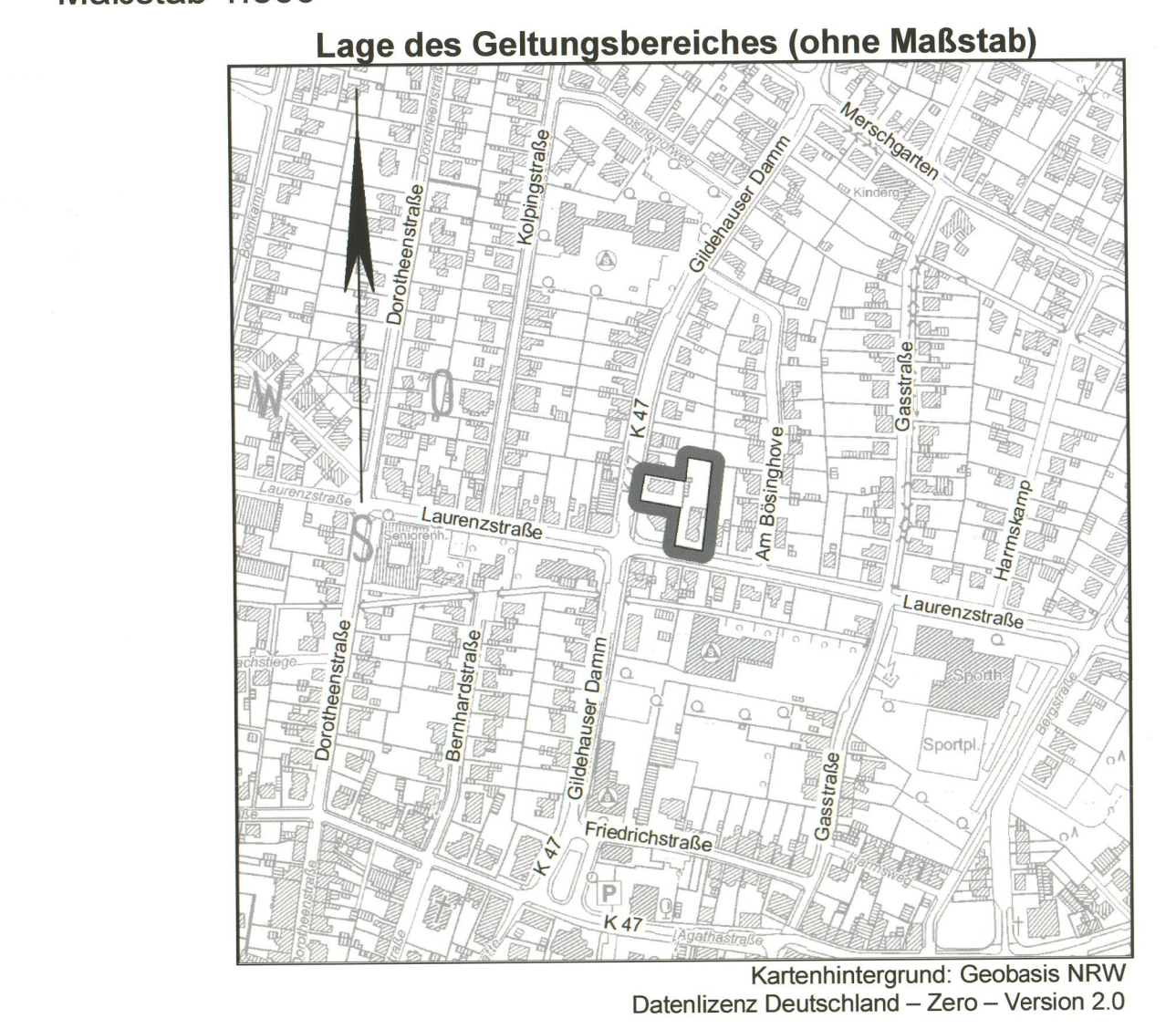
Stadt Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Laurenzstraße/Gildehauser Damm“, Stadtteil Epe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Blatt 1 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Maßstab 1:500



Kartenhintergrund: Geobasis NRW
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Planung: **SWO** STADTPLANUNG

Obvi Schmitter Wulfing Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Stand: 16.08.2023
Projekt-Nr. 220851



ANSICHTEN HAUS A

Ansicht von Osten:



Ansicht von Westen:



Ansicht von Norden:



Ansicht von Süden:



ANSICHTEN HAUS B

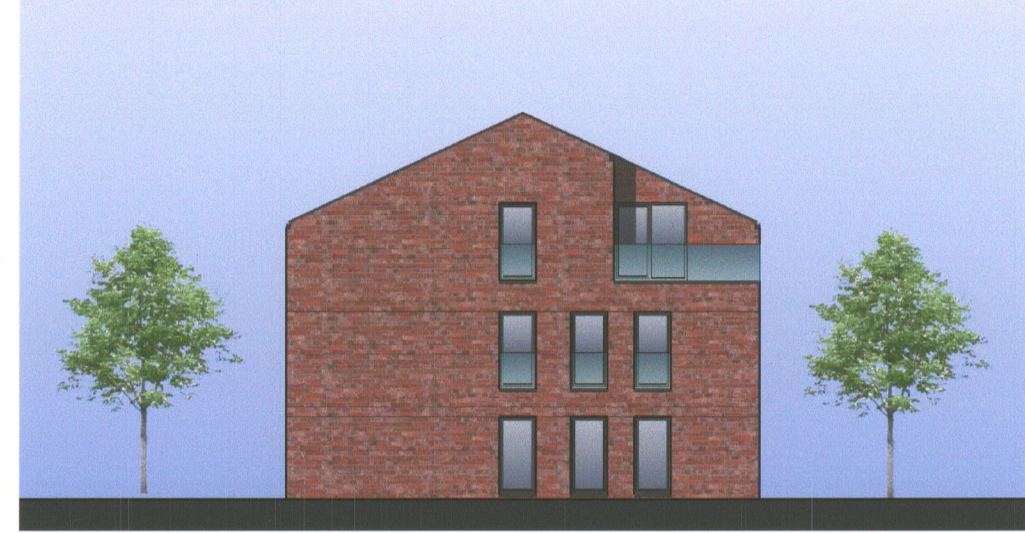
Ansicht von Osten:



Ansicht von Westen:



Ansicht von Norden:



Ansicht von Süden:

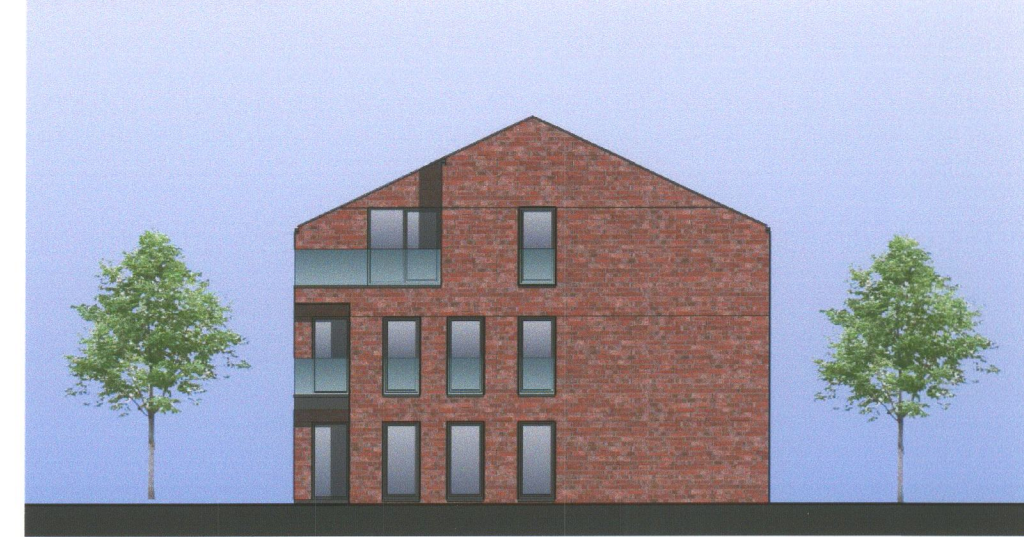


KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

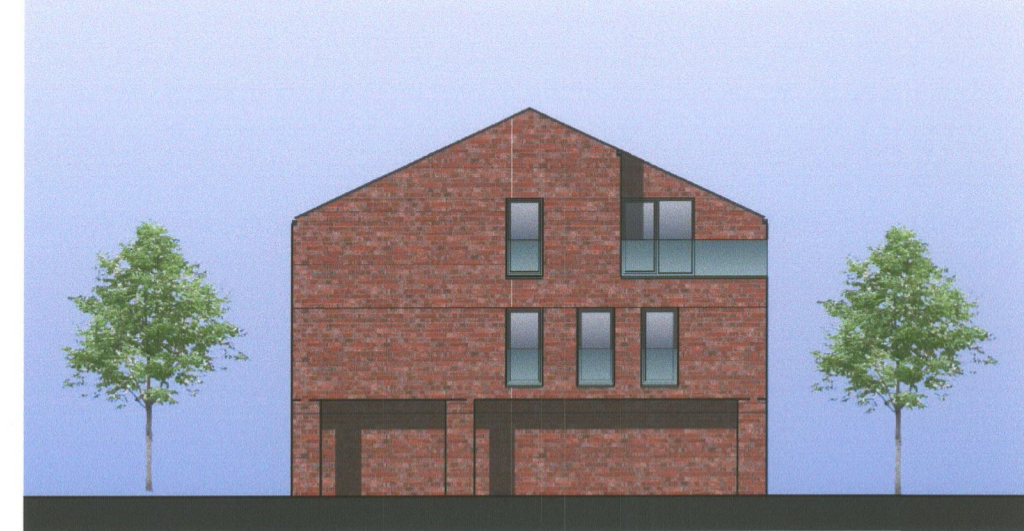
- 1 Farben in den Ansichten und Lageplan lassen keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Farbgebung zu. Das Farbmuster zeigt das Grundkonzept. Einzelne Elemente können farblich getauscht werden. Texte dienen der Erläuterung von Nutzung und Gestaltung. Für die Werbeanlage ist ein anderer RAL-Farnton zulässig. Gebäudegrundrisse sind angedeutet. Personen, Fahrzeuge und Bepflanzungen sind nur ergänzend eingetragen und nicht bindend, wenn sie nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind. Im Lageplan sind nicht alle Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, zu denen auch Einrichtungen (z. B. Einfriedungen, Beleuchtungskörper) gehören, eingetragen. Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht dargestellt.
- 2 Unwesentliche Abweichungen des Vorhabens vom Vorhaben- und Erschließungsplan sind, soweit diese planungs- und/oder bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind, zulässig.

ANSICHTEN HAUS C

Ansicht von Osten:



Ansicht von Westen:



Ansicht von Norden:



Ansicht von Süden:



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. 2023 S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juli 2021

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022

Hauptsatzung der Stadt Gronau vom 28.12.2020 in der Fassung vom 21.12.2020

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 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 11.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Wie in der Sitzung des Rates vom 28.09.2022 beschlossen, wurde 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 18.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zu äußern.

Gronau, den 15.05.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrage

[Signature]

[Signature]

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 01.03.2023 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 24.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 03.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 03.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023 stattgefunden.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 03.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der dazugehörigen Begründung vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 erneut veröffentlicht.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 erneut stattgefunden.

Gronau, den 15.05.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrage

[Signature]

[Signature]

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.03.2024 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 15.05.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrage

[Signature]

[Signature]

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 24.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 27.05.2024... eingesehen werden.

Gronau, den 24.05.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrage

[Signature]

[Signature]

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, Katasterstand: November 2022

Borken, den 05.04.2024

Öffentl. best. Verm.-Ing.

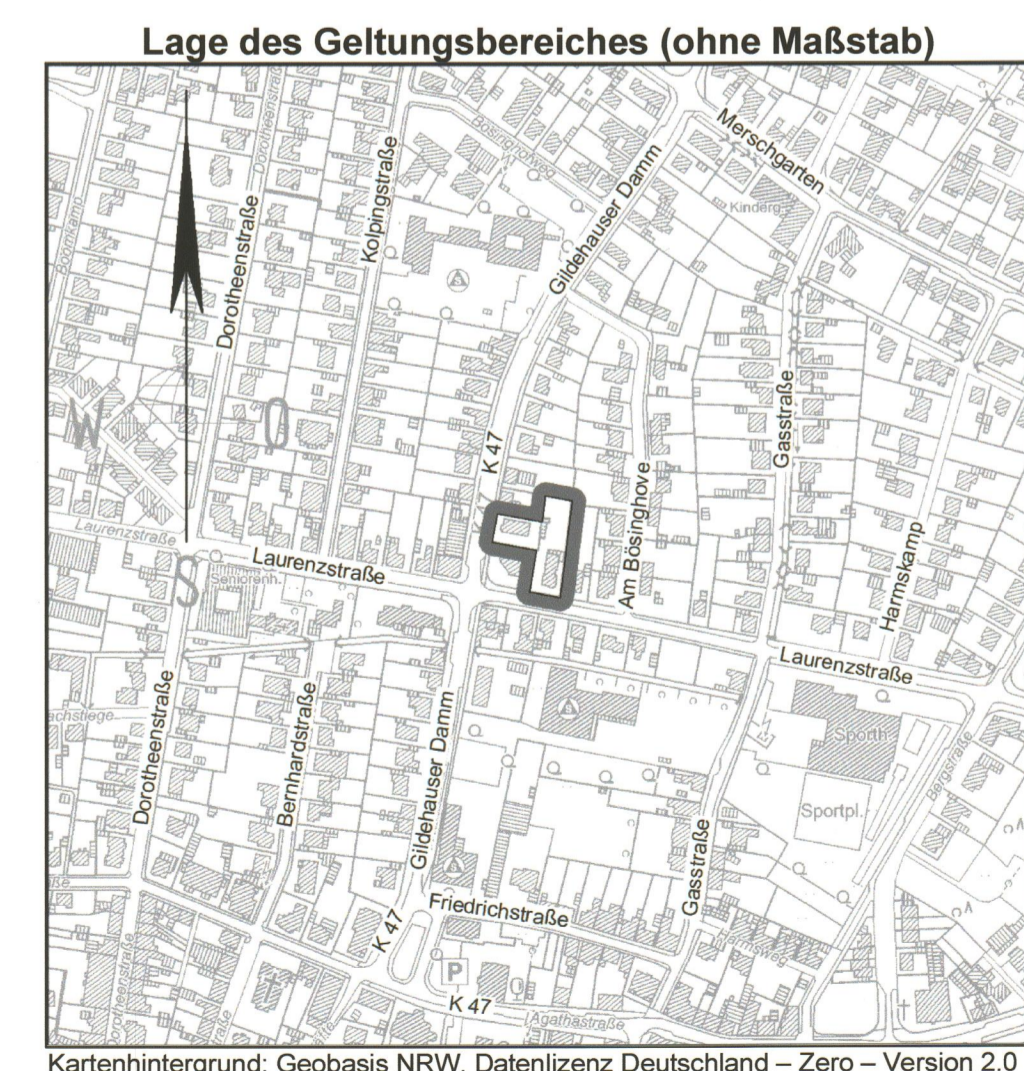


Stadt Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Laureenzstraße/Gildehauser Damm“, Stadtteil Epe

Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Kartenhintergrund: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Vorhabenplanung:
ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. JOSEF NIEHOFF
Kircheninsel 3
48599 Gronau
Tel 02562 - 3073
Fax 02562 - 80775
info@niehoff.org

Zusammenstellung:
SWO
STADTPLANUNG
ObVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken
Tel. 0 28 61 / 62 01-0
www.swo-vermessung.de
info@swo-vermessung.de

Stand: 15.08.2023
Projekt-Nr. 220851