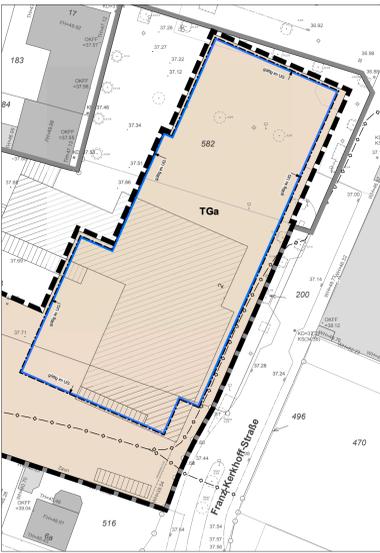
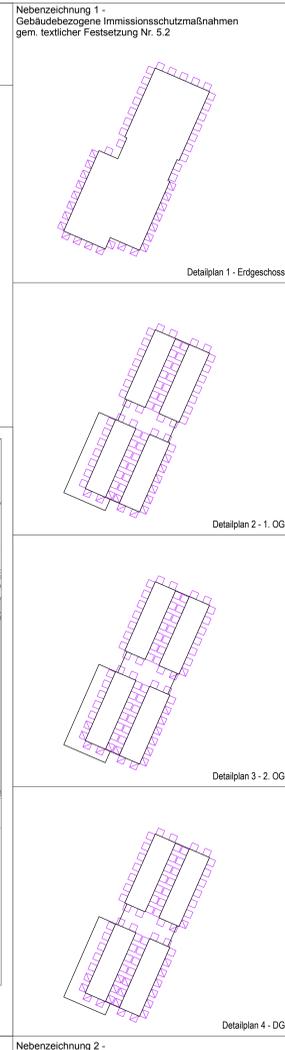


<b>A</b>	Hmin: 43,00 m ü. NHN FHmin: 43,30 m ü. NHN	<b>B</b>	Hmin: 53,30 m ü. NHN FHmin: 54,00 m ü. NHN THmin: 45,20 m ü. NHN THmax: 45,50 m ü. NHN	<b>C</b>	Hmin: 45,00 m ü. NHN FHmin: 45,30 m ü. NHN
<b>D</b>	Hmin: 45,20 m ü. NHN FHmin: 45,50 m ü. NHN	<b>E</b>	Hmin: 45,85 m ü. NHN FHmin: 46,15 m ü. NHN	<b>F</b>	Hmin: 45,50 m ü. NHN



fensteranschnitt festsetzungen für die Planungsebene im UG



### Ansichten des Vorhabens Maßstab 1.500



### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Gronau, den .....</p>	<p>2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gronau, den .....</p>	<p>3. Öffentlichkeitsbeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich ausgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Gronau, den .....</p>	<p>4. Offenlage Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gronau, den .....</p>	<p>5. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Gronau, den .....</p>	<p>6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Gronau, den .....</p>
--	---	--	---	--	--

<p>Der Bürgermeister</p>					
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Vorhabenbeleg, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MAD DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

Hmin: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Mindestmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

Hmax: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FHmin: Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Mindestmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FHmax: Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

THmin: Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Mindestmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

THmax: Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

**VERKEHRSLINIEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

Fußgängerbereich

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

M Müllammelstelle

T Traflo

W Werbepylon

TG Tiefgarage

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit

**BESONDERE SCHALLSCHUTZTECHNISCHE VORKEHRUNGEN**

Lämppebereich III nach DIN 4109, siehe Detailplanung 1-4

Lämppebereich IV nach DIN 4109, siehe Detailplanung 1-4

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Nachtberufungsspektren von > 45 dB(A), siehe Detailplanung 5-7 und textl. Festsetzung Nr. 5.3

**BESTANDSRÜCKSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze

Flur 10

Flurnummer

Flurstücksgrenze

73

Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Bestandshöhe in Meter ü. NHN

unterirdische Leitung

### Nebenzzeichnung 2 - Gebäudebezogene Immissionsschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.3

Detailplan 5 - 1. OG.

Detailplan 6 - 2. OG.

Detailplan 7 - DG.

5.4 Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone und Terrassen)

Innenab der Bauebene mit einer Lärmschicht mit einer dBA(A) am Tag sind für Balkone und Terrassen Abschränkungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (DIN 550 1813-2) oder ein verbleibender Schalldämmmaß von mindestens 25 dB (DIN 55013-1) vorzusehen. Diese sind lückenlos ohne offene Spalten oder Fugen in einer Mindesthöhe von 2,5 m auszuführen.

5.5 Abweichungen von den o.g. Festsetzungen 5.2 bis 5.4 zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schallschüttemechanischen Einzelnachweis über gesunde Nachbarn nachweislich zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen artgerecht und Abstand flächensichernd zu bepflanzen. Die Gehölzbestände der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen zu ersetzen.

6.2 Die Flachdachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit mindestens 0,10 m begrünbar. Im Bereich der Dachflächen sind bei der Anpflanzung der Vegetation mindestens extern zu begrünen und alle Begrünung Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind die Dachterrassen, Wegflächen und Spielflächen genutzten Flachdächern.

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

7.1 Werbeanlagen

7.1.1 Werbeanlagen am Gebäude sind nur in einer maximalen Höhe von 2,00 m als austragendes Werbeschild oder Wandschild zulässig. Darüber hinaus ist auf dem Dach des Marktes die Anordnung einer Werbeanlage (Werbewerke) mit einer Höhe von 2,20 m zulässig.

7.2.2 Im Bereich der Stellplatzanlage ist ein Werbepylon innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche (W) bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

7.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkerklänge) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

7.2.4 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 89 Kfz-Stellplätze zu errichten.

7.2.5 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 100 Fahrradstellplätze zu errichten.

8. HINWEISE

8.1 Bodendenkmäler

Für das Plangebiet können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder tierischer Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien etc.) vorhanden sein. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/901 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das empfohlene Bodendenkmal und die Entdeckungsdatum sind bis zum Ablauf von einer Woche Entdeckungspatente vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Denkmalbehörde zum die Frist verlängern kann. Sachgerechte Untersuchung oder die Befragung des Bodendenkmals sind erforderlich und des für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftabweisung durch den Kampfmittelbeseitiger der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelverteilung erkennen. Für das Plangebiet wird eine Flächenberäumung und Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsverordnung für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) empfohlen.

Unabhängig davon sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdauswurf auf dem Gelände verbleibt oder werden verbleibende Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Gronau (Westf.) oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

8.3 Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber geschützten Vegetation (naturschutzrechtliche Vogelarten) und Fledermausen sind Abbrucharbeiten und Gehölzentrümmern nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber an Gebäuden gebundene Fledermausarten ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachtechnische Abschubprüfung erforderlich.

8.4 Empfehlungen zur Bauausführung

In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG, Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen wird – um ggf. nachteilige Umsetzungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtstoffe mit einer Hauptwellenlänge des Spektrobereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Lichtausstrahlung von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktübliche Leuchtstoffe sind zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck- und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amaranth, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenköpfe zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzenden Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsstärke ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

8.5 Einsichtnahme Unterlagen

Sowohl in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – Neben-Normen, sowie Gutachten und VU-Berichte – können diese im Rathaus bzw. der Stadtverwaltung Gronau im Foyer der Nebenstelle Planen, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung, Grünsteige 64, 48599 Gronau, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18.03.2001 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

## Stadt Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“ - Stadtteil Gronau

Planbereichsart 1 : 2.500

Stand 14.01.2025

Bearb. TTK/W

Plangeöße 124 x 88

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner