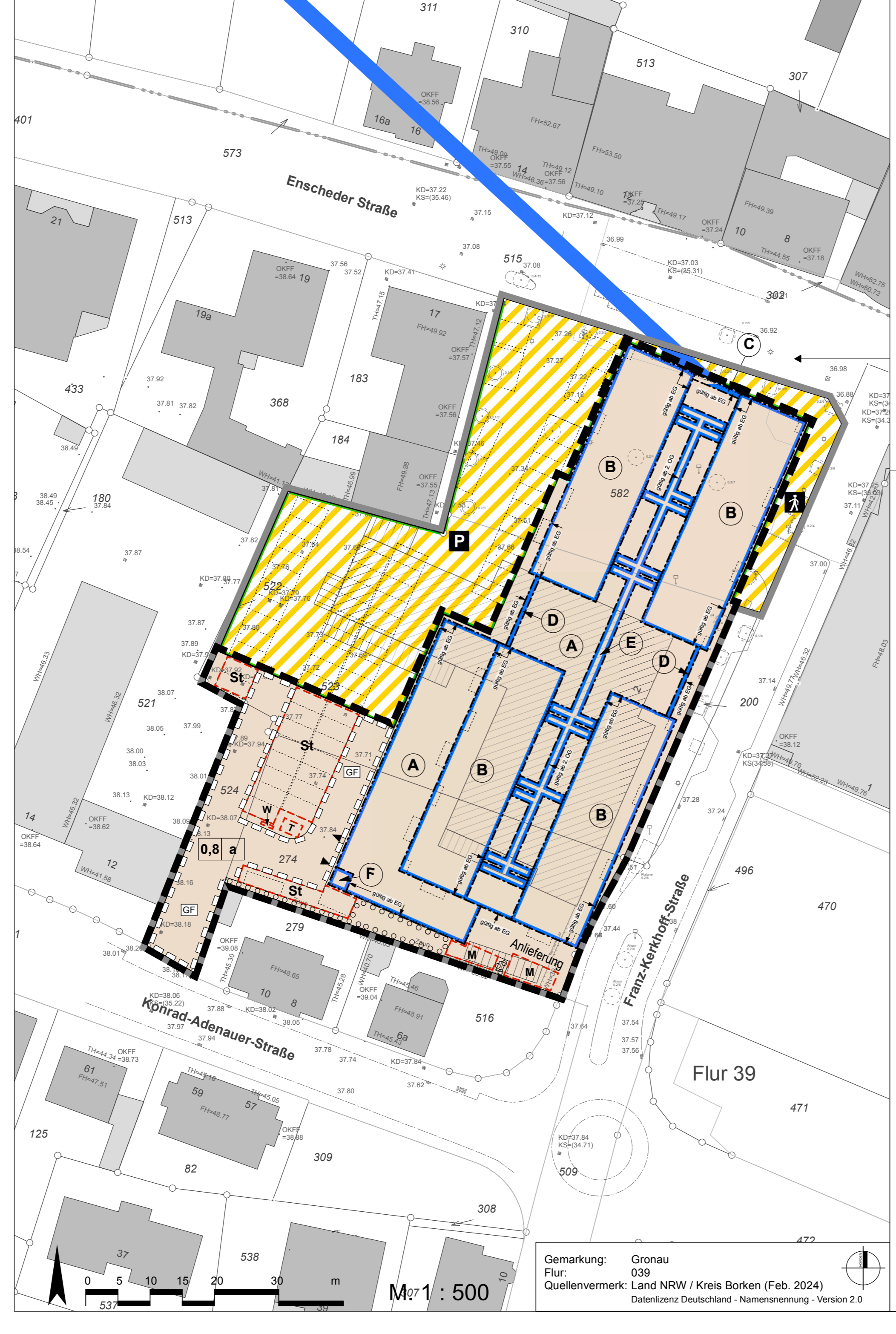


**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses  
für das Modehaus Bruno Kleine“ - Stadtteil Gronau**



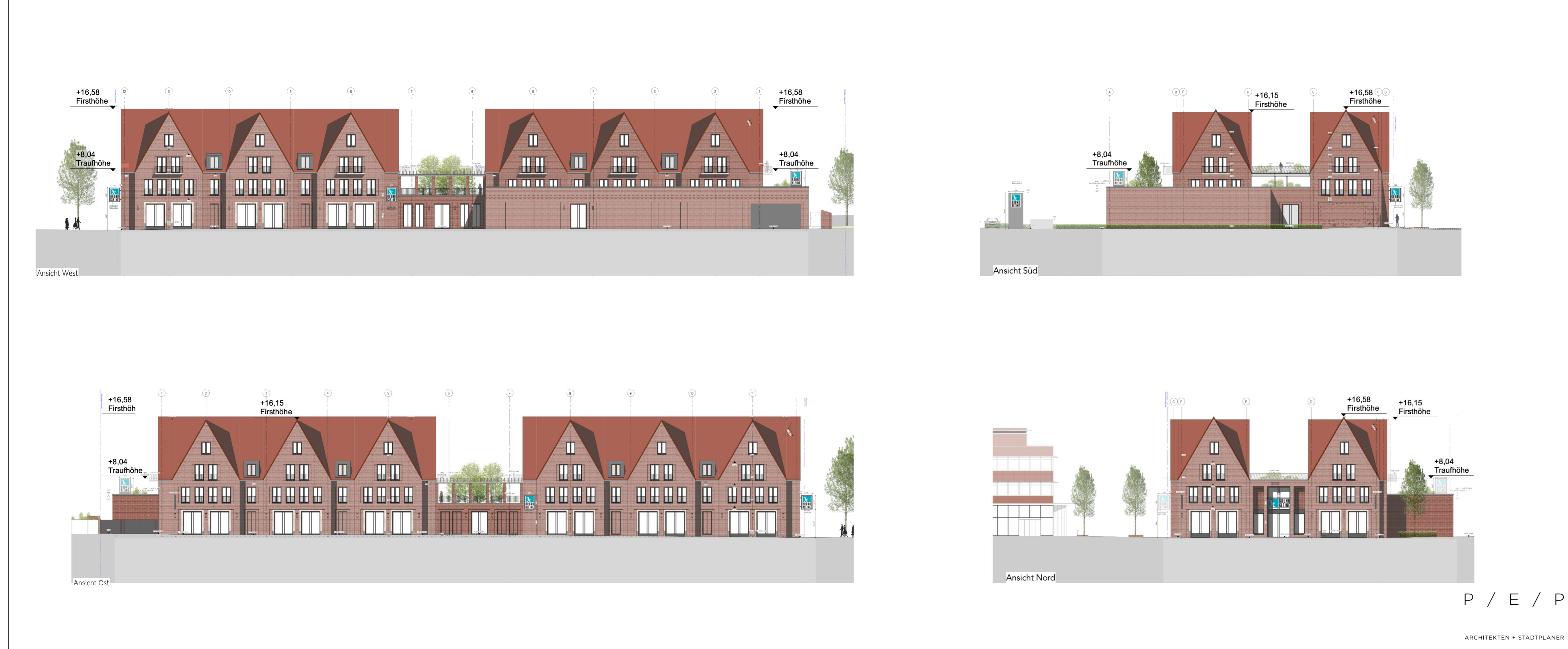
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses  
für das Modehaus Bruno Kleine“ - Stadtteil Gronau**



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

fensteranschnitt festsetzungen für die Planungsebene im UG

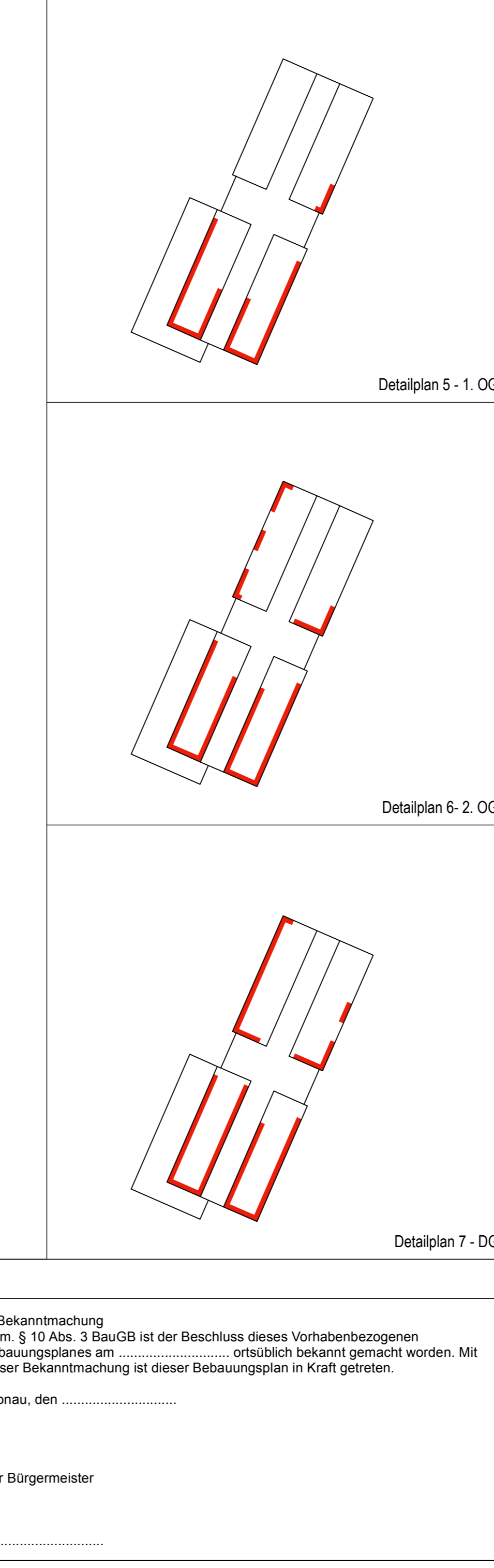
**Ansichten des Vorhabens Maßstab 1.500**



**Nebenzzeichnung 1 -  
Gebäudebezogene Immissionschutzmaßnahmen  
gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.2**



Nebenzzeichnung 2 -  
Gebäudebezogene Immissionschutzmaßnahmen  
gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.3



**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
  - Baugrenze
  - Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Zweckbestimmung
    - P Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
    - F Fußgängerbereich
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTBINDUNG** 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 Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
  - Umrandung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - St Stellplätze
  - T Traflo
  - TG Tiefgarage
  - Mg, F und Fz mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit
- BESONDERE SCHALLSCHUTZTECHNISCHE VORKEHRUNGEN**
  - Lampengebiet III nach DIN 4109, siehe Detailplanung 1-4
  - Lampengebiet IV nach DIN 4109, siehe Detailplanung 1-4
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Nachburbelastungspegel von > 45 dB(A), siehe Detailplanung 5-7 und textl. Festsetzung Nr. 5.2
- BESTANDSRÜCKSTELLUNGEN UND HINWEISE**
  - Flurgenze
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
  - Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
  - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
  - Bestandshöhen in Meter ü. NHN
  - unterirdische Leitung

- 5.4 Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone und Terrassen)  
Innenab: der Bereiche mit einer Lärmbelastung mit einer dB(A) am Tag sind für Balkone und Terrassen Abschirmvorrichtungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (DIN 559 10-1:2) oder ein verbleibender Lärmschutzfaktor mindestens 25 dB (DIN 2723-1) 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 schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohnbereiche 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 Flächen zur Anpflanzung und der Flächen zur Erhaltung sind mit mindestens 0,10 m begrünbar. In Vegetationsarmut zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetationsmischung extern zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind die als Dachterrassen, Wegflächen und Spielflächen genutzten Flächenabschnitte.
- 7. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (gem. § 89 BauO NRW 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 Werbeschilb oder Wandschild zulässig. Darüber hinaus ist auf dem Dach des Marktes die Anordnung einer Werbeanlage (Werbewurfer) 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. Werbepylonen sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m zueinander zu errichten.
  - 7.3 Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkeklabe) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.
  - 7.4 Stellplätze
  - 7.5 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 89 Kfz-Stellplätze zu errichten.
  - 7.6 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 100 Fahrradstellplätze zu errichten.
- 8. **HINWEISE**
  - 8.1 Bodendenkmäler  
Für das Plangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Gruppensteine sowie Abbruchstellen und Verfallene) in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder tierischer Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien etc. im Bereich der Bodendenkmäler in der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/491 8911), unverzüglich anzugeben.  
Das empfohlene Bodennullniveau und die Entdeckungslinie sind bis zum Ablauf von einer Woche Entdeckungslinie vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Ebene nach der Anzeige unverändert zu verlassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Denkmalbehörde zum die Frist verlängern kann. Sachgerechteste Untersuchung oder die Befragung des Bodennullniveaus sind erforderlich und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).  
Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung des Bodendenkmäler sowie zur Sicherung der Fundamente 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 Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbelegungsstellen der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelverteilung erkennen. Für das Plangebiet wird eine Flächenberkundung und Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbelegung (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 Erdausbau auf ungewöhnliche Verfalls- oder sonstige verdächtige 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 (einschließlich Vogelschutz) 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 Abspruchbegehung erforderlich.
  - 8.4 Empfehlungen zur Bauausführung  
Artenschutz  
In Anlehnung an den den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG, Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von "Bauarbeiten" wird – um ggf. nachteilige Umleitungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtquellen mit einer Hauptstrahlweite des Spektreibereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Lichtausstrahlung von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktübliche Leuchtquellen sind zurzeit Natriumdampf-Hochdrucklampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, warm, 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 angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
  - 8.5 Einsichtnahme Unterlagen  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – Gutsachten, sowie Gutachten und -Vorschläge – können diese im Rathaus bzw. der Stadtverwaltung Gronau im Foyer der Nebenstelle Plänen, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung, Grünsteige 64, 48599 Gronau, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

<b>1. Aufstellungsbeschluss</b> 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 .....	<b>2. Früherzeitige Beteiligung</b> 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 .....	<b>3. Öffentlichkeitsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszustellen. Gronau, den .....	<b>4. Offenlage</b> Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. 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 .....	<b>5. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Gronau, den .....	<b>6. Bekanntmachung</b> 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 .....  Der Bürgermeister .....
---	--	--	---	---	---

**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 (Planscheneverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
Baurechtsverordnung (BauRV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
Wasserschutzgesetz (WSchG) 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 29.07.2009 (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 Umweltschadenshaftung (Umwelt-Haftungs-Gesetz) 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

Planbereich Nr. 1:2.500  
Stand: 14.01.2025  
Bearb.: TTK/W  
Plangröße: 124 x 88  
Maßstab: 1:500  
Planbearbeitung:  
WP/WoikersPartner  
Dietmar Zühlke 15 - D-48691 Gronau  
Telefon 02541 3662-0 Fax 02541 3662-100  
mailto:kontakt@woikerspartner.de