

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße"**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße"**



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

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

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

SO Sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel", siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Hmin: Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN als Mindestmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

Hmax: Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

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

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

St Stellplätze

FSt Fahrradstellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer

vorhandene Böschung

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 900 m² und maximal 1.008 m². Das zulässige Hauptsortiment beinhaltet die folgenden gem. Sortimentsliste der Stadt Gronau (2021) nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegesartikel (Drogenwaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen / Zimmerpflanzen

Der Umfang der „Randsortimente“ an der Verkaufsfläche wird auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

- Fremdwerbeanlagen innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Fläche

1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind gem. § 12 (3a), i. V. m. § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Das zulässige Mindest- und Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt.

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für Werbeanlagen ist um bis zu 0,7 m zulässig.

2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen (incl. selbständiger Werbeanlagen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigen, heimischen Gehölzen zu ersetzen.

**FESTSETZUNGEN**

(gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Werbeanlagen  
An der nordöstlichen und der südöstlichen Gebäudesseite ist jeweils eine Werbeanlage oberhalb der Attika oder am Gebäude in einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zusätzlich ist an der nordöstlichen Gebäudesseite eine Werbetafel in einer maximalen Höhe von 2,85 m und maximalen Breite von 3,85 m zulässig.  
Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkerklebe) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

**Hinweise**

1. BODENDENKMÄLER  
Bei Bodensprengungen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. KAMPPMITTEL  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kamppflichtbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. ARTENSCHUTZ  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzrechts sind Gehölzfallungen/-rüdungen sowie Abarbeiten, Bauarbeiten und bauvorbereitende Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

4. WASSERSCHUTZZONE  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Gronau“. Um den schutzzonegemäßen Belangen zu genügen, sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

5. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus bzw. der Stadtverwaltung Gronau im Foyer der Nebenstelle Plänen, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung, Grünstraße 64, 48599 Gronau, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (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. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990 (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.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.05.1995 (GV NRW S. 248), 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 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. 634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

1. Aufstellung des Bebauungsplans  
Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Gronau, den .....

Der Bürgermeister

.....

2. Frühzeitige Beteiligung  
Dieser frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Gronau, den .....

Der Bürgermeister

.....

3. Offene Angelegenheit  
Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.  
Gronau, den .....

Der Bürgermeister

.....

4. Offene Angelegenheit  
Dieser frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit - wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich im Internet öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Gronau, den .....

Der Bürgermeister

.....

5. Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Gronau hat am ..... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.  
Gronau, den .....

Der Bürgermeister

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

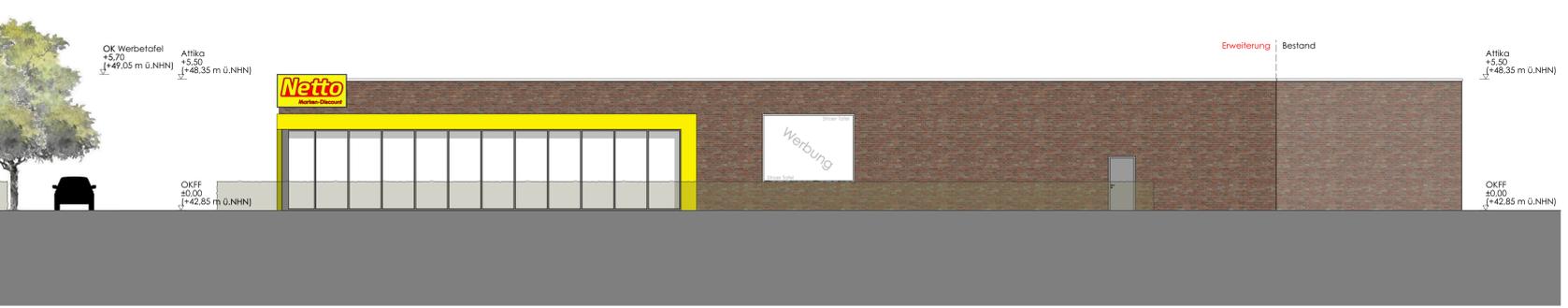
.....



Ansicht Ost



doppelseitig



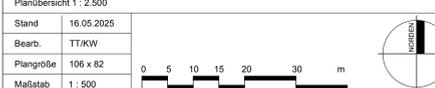
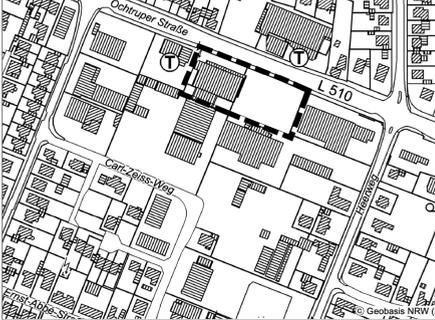
Ansicht Nord



**Stadt Gronau**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**"Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße"**



Planbearbeitung:  
Stand: 16.05.2025  
Bearb.: TTKW  
Plangröße: 106 x 82  
Maßstab: 1 : 500

