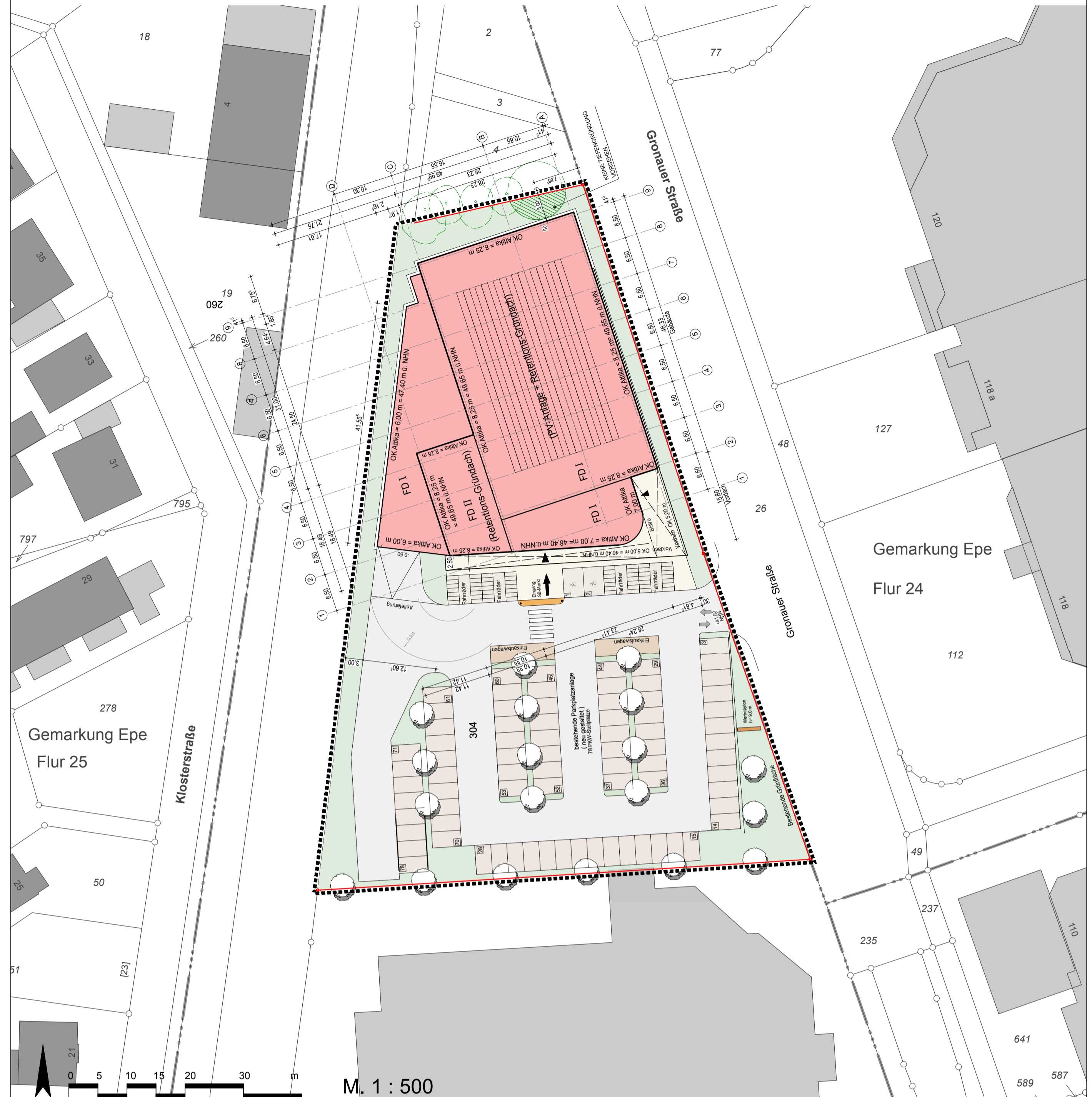


**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Lebensmittelmarkt Gronauer Straße"**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Lebensmittelmarkt Gronauer Straße"**



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauVO
- 0,8 Grundflächenzahl
- Hmin: Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH als Mindestmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- Hmax: Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO
- ENH.-BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- / Ausfahrtbereich
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Schutz von sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1
- Anzupflanzende Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze E Einkaufswagensammeldepot
- FSI Fahrradstellplätze
- Schiffeld $v_{100} = 50$ km/h, Schenkellänge 70 m - nachrichtliche Darstellung, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Schiffeld $v_{100} = 50$ km/h, Schenkellänge 70 m - nachrichtliche Darstellung, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer
- Fahrbahnrand
- vorhandene Böschung
- Bestandshöhen in Meter ü. NNH
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

- 5 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Dachflächen der im Plan mit G1 gekennzeichneten Gebäudeteile sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche bautechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) oder für Beschattungszwecke genutzt werden. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich.
- 5.2 In den mit gekennzeichneten Flächen sind Tiefgründungen und Versiegelungen unzulässig.
- 6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich III:** Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 30$ dB
- Lärmpegelbereich IV:** Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35$ dB
- Lärmpegelbereich V:** Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 37$ dB
- Eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB von Satz 1 ist möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{A,eq}$ (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Fall ist die Verwendung von Außenbauten mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R' zulässig.
- 7 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 7.1 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze flächendeckend anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- Sträucher – Heister, 1 x v, Höhe 100 – 150 cm, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m):
 Acer campestre Feldahorn
 Cornus betulus Hainbuche
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Engfrüchtiger Weißdorn
 Crataegus laevigata Zweifelhäutiger Weißdorn
 Cornus sanguinea Roter Hirtentee
 Euonymus europaeus Pfaffenblut
 Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- 7.2 Im festgesetzten Sondergebiet sind im Bereich der Stellplätze 19 standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen (3 x v, SU 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Antriebsrad zu versehen. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Eine Verschiebung des festgesetzten Abstands bis zu 2,50 m zulässig. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² oder als durchgehender Baumstreifen mit einer Breite von 1,00 m zu realisieren.
- Folgende Gehölze und Mischpflanzungen sind empfohlen:
 Bäume I Ordnung (Höhe, Stammdurchmesser 14 – 16 cm, 3xv):
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Tilia cordata Winterlinde
- 7.3 Die mit einem Erhaltungsgeld belegten Grünsubstanz sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- 8 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN** (gem. § 12 (3) BauGB)
- 8.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen des geplanten Bauwerks sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gronau hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsbekannt gemacht worden.
Gronau, den
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden.
Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt.
Gronau, den
3. Beschluss zur Veröffentlichung
Der Rat der Stadt Gronau hat am gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - zu veröffentlichen.
Gronau, den
4. Veröffentlichung
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.
Gronau, den
5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gronau hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiernäher ausgestellt.
Gronau, den
6. Bekanntmachung
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Gronau, den

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Bauordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNOV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Plannote (Planzeichnungsverordnung - PlanV)** vom 18.12.1950 (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)** vom 08.07.2016 (GV NRW S. 558), 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.
- Bundesdenkmalgesetz (BnDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Landdenkmalrechtsgesetz (LNDenSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 624), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Wasserschutzgesetz (WSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)** vom 13.04.2022 (GV NRW, 2022 S. 662)

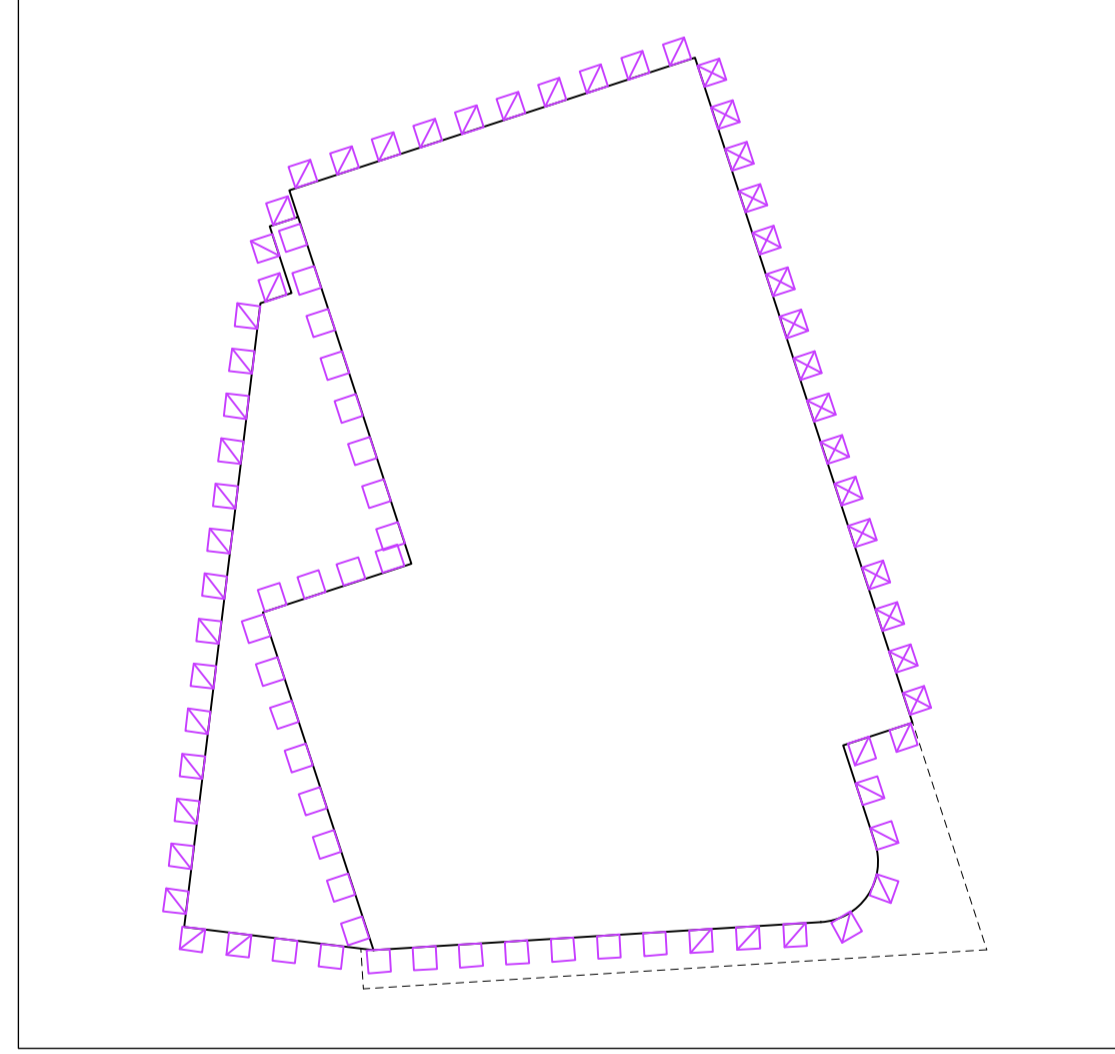
HINWEISE

- 1 DENKMÄLER / BODENDENKMÄLER**
Die Bodendenkmäler (kulturell und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entstehen während der Entwicklung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/9911-5911), unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssätze sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssätze vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals erforderlich ist 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 Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundamentfrage und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 2 KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdarbeiten auf eine außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- 3 BAUGRUND**
Innerhalb des Plangebietes liegen gering tragfähige Anfüllungen und lockere sandige Böden vor, die eine schlecht tragfähigen Baugrund darstellen. Im Zuge der Bebauung werden bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Hierfür kommen tiefgründige Bugrunderhebungen durch Rüttelstopfverdrängungen oder ein teilweiser Boden-austausch bis mindestens 1,0 Meter unter dem planmäßigen Fundament in Betracht.
- 4 ALTLAGEN**
Im Plangebiet liegen Informationen über Altlasten und Bodenverunreinigungen vor. Trotz einer durchgeführten Sanierung kann eine weitgehende Belastung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Durch den wenig tragfähigen Baugrund und den hierdurch erforderlich werdenden Maßnahmen werden ergänzende Untersuchungen des Bodens empfohlen.
Die Bauherrin ist verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 (2) BodSchG). Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken unverzüglich durch die Bauherrin zu benachrichtigen.
- 5 BENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verbotsbeständen im Sinne des Artenschutzrechts sind Gehölzflächen / röhrichtigen sowie Abbruchstellen, Bauarbeiten und bauvorbereitende Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. des Folgejahres durchzuführen.
Erneuerung:
Um betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichtemissionen zu vermindern, wird zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich energiesparende und ledernumfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptemissionsstat des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktübliche Leuchtmittel sind z.B. Energiesparlampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Es wird empfohlen, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und bestehende Dunkelräume zu erhalten. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenköpfe verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen zu vermeiden. Auch die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.
Das Malieren wird empfohlen die bauteilliche und dauerhafte Beleuchtung in die nördlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen des kleinen Parks und an der angrenzenden Fassade des Gebäudes zu vermeiden oder erheblich einzuschränken werden.
Um das Verletzungs- und Tötungsrisiko von Vögeln durch Glasscheiben zu minimieren, wird empfohlen im Rahmen des Neubaus die Wahl geeigneter Maßnahmen zu, die die Wahl geeigneter Materialien zu berücksichtigen. Durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z.B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung getrocknet und Vögel durch die Spiegelung verunfallt werden.
6 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Gronau und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Ümrentmungsvertrag).
- 7 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Güteplänen 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.

Ansichten des Vorhabens o. Maßstab



Notizenzeichnung - Gebäudebezogene Immissionsschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.1



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauVO**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNOV)
- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop mit Café) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.300 m². Das zulässige Hauptsortiment beinhaltet die folgenden gem. Sortimentsliste der Stadt Gronau (2022) handelsübliche und zentralvertriebene Sortimente:
 - Nahrungsmittel- / Genussmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - Schnittblumen / Zimmerpflanzen
- Dabei sind die im nachfolgenden aufgeführten zentralrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Gronau nur als Randsortimente zulässig und dürfen in der Summe einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten:
- Bücher
 - Papier- / Schreibwaren, Schubbedarf
 - Spielwaren
 - Bastelartikel, Bürobedarf
 - Bekleidung (Herrn, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
 - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Teilsortimente Anglerartikel, Campinggroßartikel, Fahrräder / Zubehör), Reissportartikel, Sportgroßgeräte
 - Woll-, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Schuhe, Lederverarbeiten
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbbwaren
 - Gartenarbeiten, Bäder / Rahmen / Spiegel
 - Gärten / Vorhänge, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettzüge, Laken), Kleiderisen, Badtextilien
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Akustik
 - Musikalien, Musikinstrumente
 - Baby-, Kinderartikel
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bogenleier) (außer Elektrogrillgeräte)
- Der Umfang der „Randsortimente“ an der Verkaufsfläche wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- 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 dem Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNOV)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1.1 Die minimal und maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in Metern über NNH festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältechnik, Werbeanlagen) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) ist um bis zu 1,5 m zulässig.
- 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (4) BauNOV)
- 3.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNOV einzuhalten sind.
- 4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (8) und 23 (5) BauNOV)
- 4.1 Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen (inkl. selbständiger Werbeanlagen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.3 Im Sonstigen Sondergebiet ist die Überdachung der Stellplatzanlagen durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) unzulässig.

Planung:
Ingenieurbüro Johann Hoff
Bahnhofstraße 36
48599 Gronau