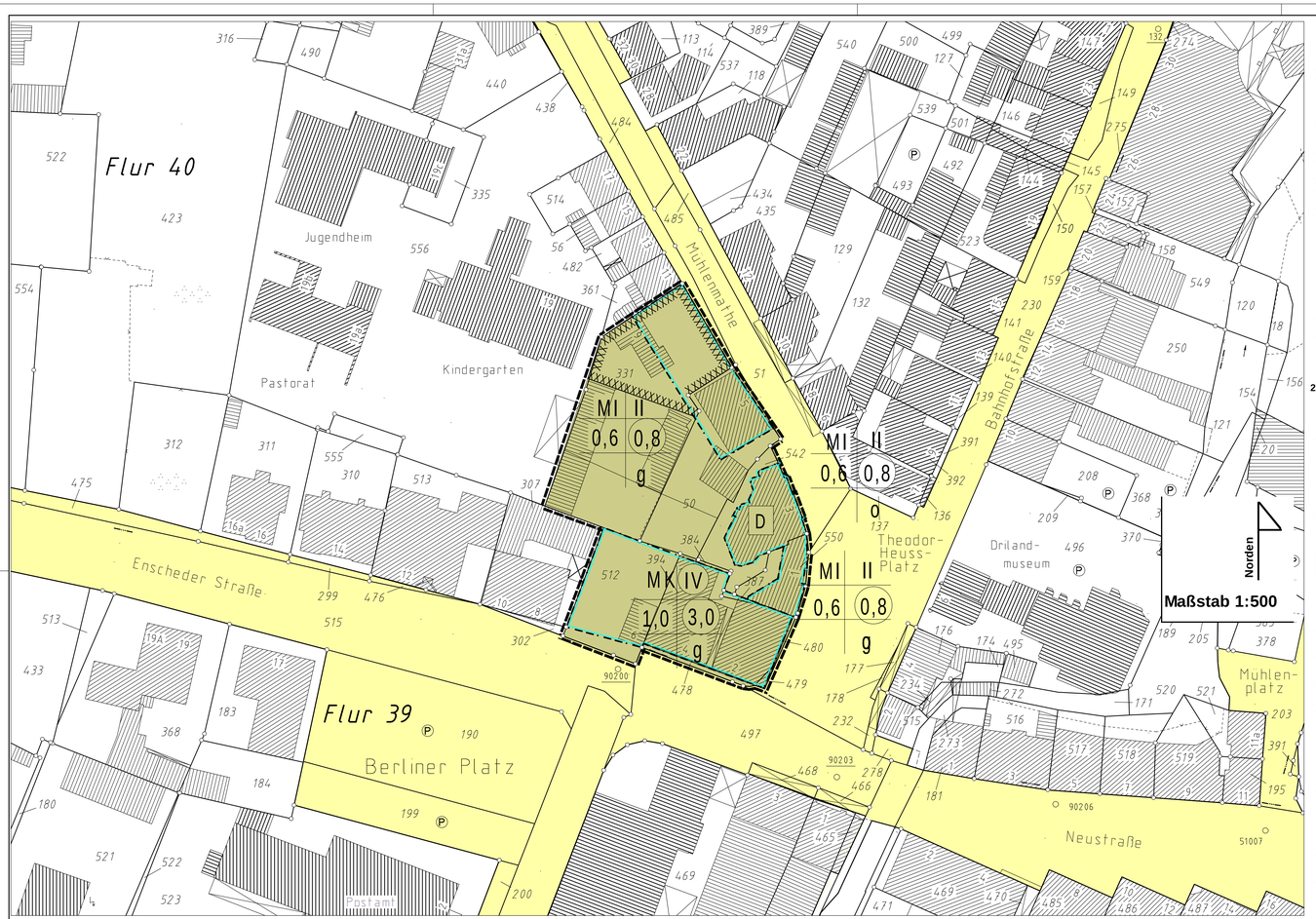


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 24 „Mühlenmathe“, 1. vereinfachte Änderung, Stadtteil Gronau

1. Art der Nutzung

Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im Kerngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Im Kerngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Arten von Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Genehmigte Betriebe bleiben nach Art und Umfang weiterhin zulässig.

2.0 Maß der Nutzung

Geschossfläche

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO wird folgende Festsetzung getroffen:
Die Traufhöhe darf

bei zweigeschossiger Bebauung max. **6,50** m
bei viergeschossiger Bebauung max. **13,00** m
betragen.

Bei der Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes allseitig zurückgesetztes Obergeschoss) beträgt die maximale Höhe der Oberkante der Dachkonstruktion im zweigeschossigen Bereich **9,50** m und im dreigeschossigen Bereich **15,00** m.
Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 66% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die endgültige Ausbauhöhe der Erschließungsstraße, zu der das Gebäude orientiert ist.

Höhenlage Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als **0,50** m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsstraße, zu der das Gebäude orientiert ist.

3.0 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht auszuschließen. (ehemalige Tankstelle) Die Beteiligung der entsprechenden Fachbehörden soll näheren Aufschluss über das Vorhandensein von Altlasten geben.
Werden kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

4.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. 14 BauNVO nur ab einer Entfernung von **10,00** m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig.

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss zu beschränken. Des weiteren sind sie nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite eines Gebäudes zulässig.

6.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Dachform und Gebäudegestaltung

- Tonnendächer sind nicht zulässig.
- Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- Bei Sattel- und Walmdächern haben Dachaufbauten und –einschnitte einen Abstand von jeweils **1,00** m zum First und zum Ortgang einzuhalten.

Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden oder Verblendmauerwerk. Untergeordnete Anteile von Holz und Metall sind ebenfalls zulässig. Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind unzulässig

Hinweise:

Kampfmittelräumdienst:

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), zu verständigen.

Definition Traufhöhe

Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. 09 2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. 09. 2006 (BGBl. I S. 2098)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. 04 1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12 1990 (BGBl. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05. 04.2005 (GV. NRW. S. 332).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03. 05. 2005 (GV. NRW. S. 498).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. 08. 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. 12 1999, in der Fassung vom 01. 06. 2001

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 21. 06.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom Juni 2006 nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 05.10.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen. Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 21.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.07.2006 bis einschl. 28.08. 2006 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.09.2006 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 23.10.2006 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 23.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 30.10.2006

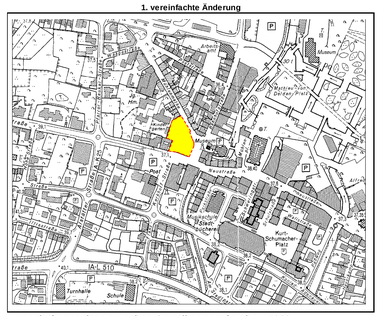
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 24
"Mühlenmathe"
1. vereinfachte Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000
Gemarkung Gronau

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.06.2006			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
12.06.2006	M. Pohl	J. Krafzik	Bebauungsplan per EDV erzeugt.
			Plotmix I:\DAT\91\SUB\BPL_24.mix

Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung -
48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f

a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
f = Bauweise

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI — Mischgebiet MI § 6 BauNVO
MK — Kerngebiet MK § 7 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
g — geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
7 — Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
offene Gebäudeteile
158 — Flurstücksnummer
Fl. 16 — Flurnummer
Verlängerung
rechter Winkel
Polygonpunkt
Parallelzeichen

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I — Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
(IV) — Zahl der Vollgeschosse -zwingend- § 16 (2) Nr. 3 i. V. § 16(4) BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlastenfläche