

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
----	--------------------------------------

Mass der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

[Red Box]	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-----------	---

Flächen für die Ver- und Entsorgung

[Yellow Triangle]	Flächen für die Abfallentsorgung
[Yellow Circle]	Stellplatz für Müllgefäße

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

[Green Box]	öffentliche Grünfläche
[Green Box]	Parkanlage
[Dashed Line]	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
[Green Box]	Lärmschutzwall

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

[Dashed Line]	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---------------	--

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

[Dotted Line]	Flurstücksgrenze
[Dashed Line]	nachträgliche Teilung
[Dotted Line]	Flurgrenze
[Number 7]	Wohngebäude mit Hausnummer
[Hatched Box]	Wirtschaftsgebäude
[Hatched Box]	offene Gebäudeteile
[Number 158]	Flurstücksnummer
[Number 16]	Flurnummer
[Arrow]	Verlängerung
[Right Angle]	rechter Winkel
[Circle]	Polygonpunkt
[Vertical Line]	Parallelzeichen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 29-3, "Ginsterweg"

1.0 Art der Nutzung - Einzelhandel

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschosfläche

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß auf die Geschosfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bzgl. der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Für Sattel-, Warm- und Zeltlager (dreieckige, spitz zulaufende Dächern) wird eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 3,50 m und die Firsthöhe auf maximal 8,00 m festgesetzt.

Flachdächer dürfen max. eine Höhe von 4,00 m erreichen.

(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Straßenkrone.)

2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der fertigen Straßenkrone liegen.

3.0 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch 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 eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

4.0 Bodenkennkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kulturgeographische Bodenkennmerkmale, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodenkennmerkmale Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

5.0 Ökologische Belange

5.1 Die Versiegelung privater Freiflächen (inklusive Garagenzufahrten und Hauszuwegungen) mit Materialien wie Asphalt, Bitumen und Beton sind unzulässig.

Es dürfen maximal 10 % der privaten Grundstücksflächen mit anderen als im folgenden Absatz genannten Materialien versiegelt werden, versiegelt werden, wobei für Wegeflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze die folgenden Regelungen gelten.

Private Wegeflächen und Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Breite von 0,70 m mit lose (im Sandbett) vorliegenden Kleinfeststoffen belegt werden, sonst sind Rasenlochsteine, Kies oder wasserbindende Decken zu verwenden.

Betonunterbauten sind bei Wegeflächen und Auffahrten / Stellplätzen nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

5.2.1 Es müssen mind. 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gehölzen naturnah bepflanzt werden, sobald die GEZ von 0,3 überschritten wird.

5.3 Erhaltungsgebot/ Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltungsgebote

Jedliche Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ab einer Entfernung vom 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

7.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 (4) BauO NW)

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Anbauten haben sich hinsichtlich der Traufen und Firsthöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

8.0 Beschränkung von Wohn-einheiten

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des geplanten Gebietes zu verhindern sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB zulässig.

Hinweis:

1.0 Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodenein-greifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Sollte der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(Tel. 0251 - 13357 - 10 oder Grünes Umweltschutztelefon 0251 - 4113300)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 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 14.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 07.04.2003

Der Bürgermeister
im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.01.2003 bis einschließlich 18.02.2003 durchgeführt.

Gronau, den 07.04.2003

Der Bürgermeister
im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom Januar 2003 nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrößen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 160).

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NW S. 516 / SGV NRW 2023).

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999.

Der Ausschuss für Umwelt-, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 24.04.2003 bis einschl. 27.05.2003 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 11.08.2003

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 23.07.2003 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Gronau, den 11.08.2003

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 18.09.2003 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 18.09.2003 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 19.09.2003

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

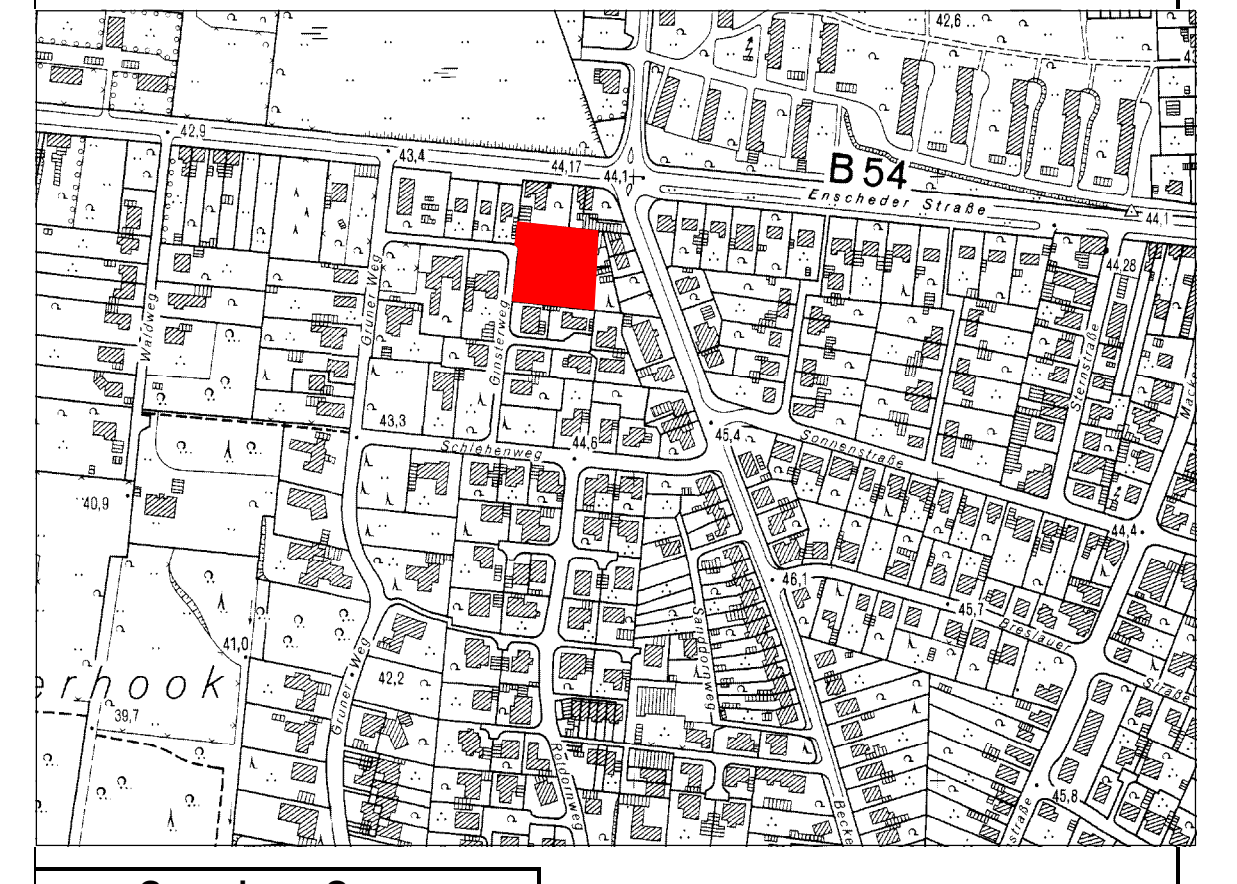


Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 29 "Ginsterweg"

3. Änderung



Gemarkung Gronau
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.02.2002	M. Pohl		Daten vom Katasteramt Borken erhalten
24.09.2002	M. Pohl	Bächler	Bebauungsplan per EDV erzeugt
20.02.2003	M. Pohl	Bächler	Bebauungsplan zur Auslegung erzeugt
			Plotmix 1:DATS\SUB29-3\SUB3.mxd
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			