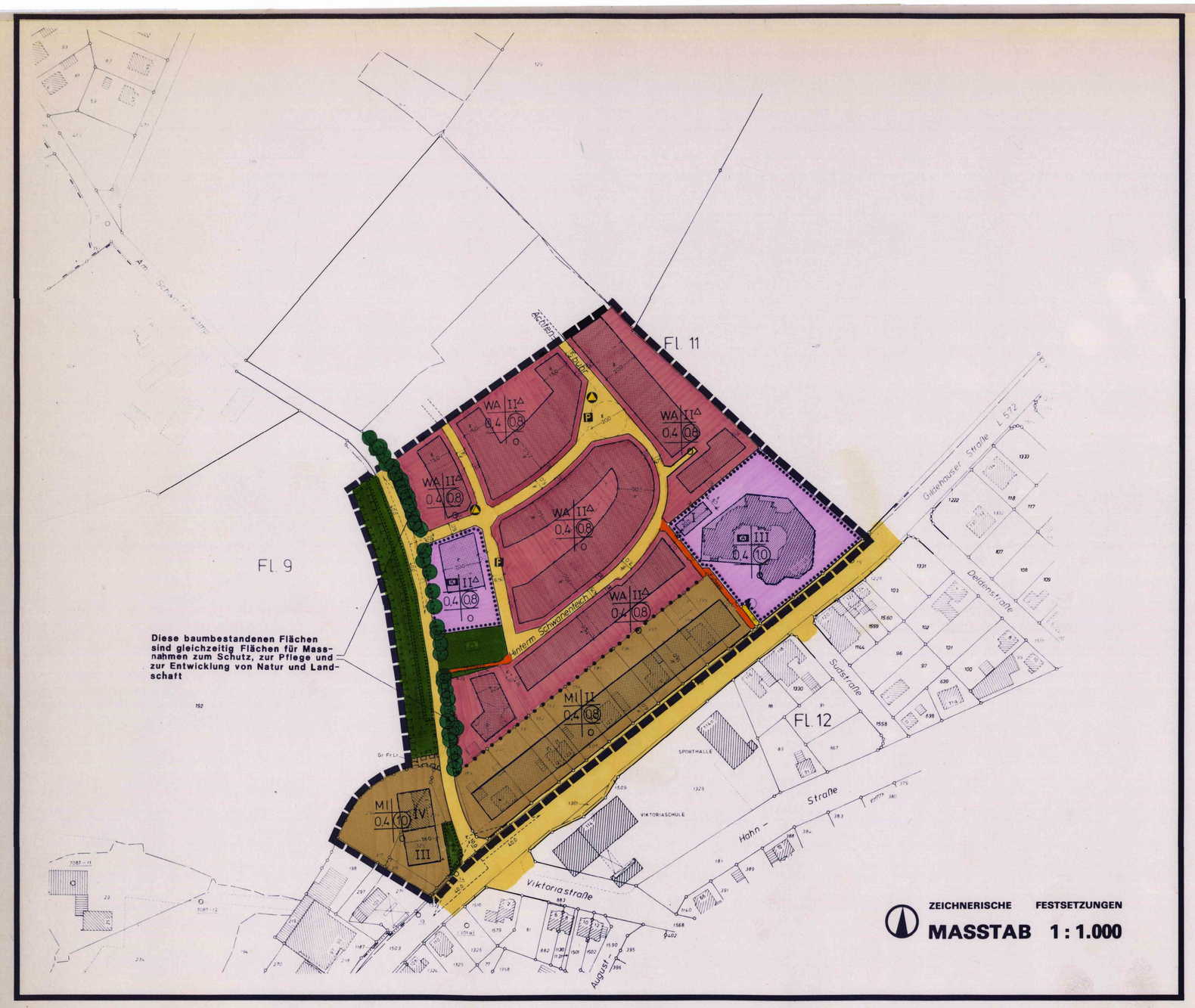


PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

A. Art der baulichen Nutzung
B. Zahl der Vollgeschosse - Z bzw.
B. Höhe der Gebäude - H
C. Grundflächenzahl - GRZ
D. Baumassenzahl - BMZ bzw.
D. Geschoßflächenzahl - GFZ
E. Hinweis auf textliche Festsetzungen mit räumlich beschränkten Geltungsbereich
F. Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — allgemeine Wohngebiete - WA § 4 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

MI — Mischgebiete - MI § 6 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - (Z), § 17 Abs. 4 BauNVO

II^D — Das 2. Vollgeschoß ist nur im Dachbereich, zulässig

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche, § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Kindergarten

Schulzentrum

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

Fußwege

P — Parkplatz

Container, Müllgefäße

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umformerstation

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gr — Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises

Fr — Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises

Lr — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohngebäude mit Haus-Nr.

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

Flurstücks Nr.

FL 23 — Flur Nr.

Parallelzeichen

Verlängerung

Polygonpunkt

vorgegebene Grundstücksaufteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

Gemäß § 1 (5) und (9) bzw. (6) BauNVO sind die nachfolgend genannten - nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen - Nutzungsarten bzw. (baulichen) Anlagen im WA ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gastöttten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschoßfläche

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 20 (3) BauNVO Aufenthaltsräume auch außerhalb von Vollgeschossen auf die jeweils zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

- die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4.50 m,
- die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9.00 m.

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

3.0 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverzüglich zu beseitigen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

4.0 Lärmschutz

4.1

Der Planbereich ist durch seine Lage zur Gildehauser Straße immissionsmäßig vorbelastet.

In den Wohnungen der Grundstücke an der Gildehauser Straße dürfen die Fenster - sofern sie der Belüftung und Belüftung von Schlafräumen dienen - keine Schallabsenkung zur Gildehauser Straße haben, es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen verwendt, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A),(nachts 50 dB(A) sichergestellt wird.

Hierauf hat die Baugenehmigungsbehörde im Bauanmeldungsverfahren hinzuweisen.

4.2

Auf dem Grundstück Gildehauser Straße 135 (Flurstück 398 der Flur 11, Gemarkung Gronau) befindet sich eine kleinere Möbelschreinerei. Aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme wird festgestellt, daß der Planungsrichtpegel gem. DIN 18005 für Mischgebiete am Tage - er beträgt 60 dB(A) - an der nordwestlichen Flurstücksgrenze 398 der Flur 11 und deren gerradlinger Verlängerung in nordöstlicher und südöstlicher Richtung nicht überschritten werden darf. Für die Nachtruhe gilt der Planungsrichtpegel gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete=Kern 45 dB(A).

5.0 Bodendenkmale

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

6.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 81 (4) BauO NW)

6.1 Werbeanlagen

6.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen sind gegeben, wenn entweder öffentliche Interessen für beitrafte Veranstaltungen vorliegen.

6.1.2 Insgesamt darf die Werbefläche an Gebäuden die maximale Größe von 1 m² nicht überschreiten.

6.1.3 Unzulässig sind grelle oder flutend-rotierende Farbe- bewegliche Lichtquellen, Wechselschaltungen und Laufschriften.

6.1.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind lediglich in weiß oder in gelben Farbtönen zugelassen. Firmenzeichen dürfen sich farblich abheben.

6.1.5 Auslager und Werbeanlagen in Schaufenstern sind auf die zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen anzurechnen.

6.1.6 Werbeanlagen sind unzulässig:

a) an Einfriedigungen, Stützmauern, Brandmauern, Dächern, Schornsteinen und Türmen.

b) an Balkonen, Erkern und Geländern.

c) an Toren, Fensterläden, Rolläden und Jalousien.

d) an Böschungen, Bäumen und Masten.

e) an Ruhebänken und Papierkörben.

f) in Vorgärten

g) als transparente, Fahnen und Bänder.

6.2 Dachgestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

6.3 Drempel

Drempel sind bei allen Gebäuden bis max. 1.0 m Höhe, gemessen ab Oberkante der Rohdecke bis zur Schnittfläche Außenwand mit Außenkante Dachendeckung, zulässig.

6.4 Sockel- und Traufenausbildung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhe der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

6.5 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

Vorhangfassaden und Materialimitationen sind unzulässig.

7.0 Ökologische Belange

Die im folgenden genannten Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden sog. "naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" auf der Grundlage des Artikels 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGB. I S. 466).

7.1

Es dürfen max. 20 % der privaten Grundstücksflächen versiegelt werden.

7.2

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

7.3

Im Planbereich stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Verlust sind sie durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.

7.4

Auf örtlichen Baugrundstücken im Planbereich ist ein Mindestanteil gem. § 9 (1) 25ter 25a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksfläche(n) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück (-n) mit Gehölzen bepflanzt werden.

Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten.

Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Vorzugsweise sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft Eichen-/Birkenwald zu wählen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

Neben fächtigen Anpflanzungen entsprechend der o.g. Arten/liste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister, Pflanzgröße 200 - 250 cm, entsprechend der nachfolgenden Arten/liste) oder hochstämmigen Obstbäumen in folgender Weise anzrechenbar:

1 Obstbaum (Hochstamm) oder kleinkroniger Laubbaum 20 m²

1 großkroniger Laubbaum 30 m²

An großkronige Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

Eberesche, Weißdorn, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7.5

Hausbäume müssen mindestens zu einem Drittel (im Vergleich zur Gesamtfläche) begrünt werden. Je angefangene 10 lfdm. Fassadenlänge ist hierzu mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen. Bevorzugt sind folgende Arten zu verwenden:

Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Spalierobst u.ä.

Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

Grundbäuche werden flächenmäßig angerechnet.

7.6

Freistehende Müllbehälter in Vorgärten müssen mit Laubgehölzen oder Efeen in die gärtnerische Gestaltung eingebunden werden.

Folgende Arten sind dazu besonders geeignet: Efeu, Ilex, Weißdorn, Hainbuche, Rotfäuche.

7.7

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird insgesamt als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriffsflächen (Baugrundstücken) im Planbereich zugeordnet.

8.0 Sonstige Festsetzungen

Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0.70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

HINWEISE:

1. II^D — Das 2. Vollgeschoß ist nur im Dachraum unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 zulässig.
2. Auch bezüglich der von der textlichen Festsetzung 4.0 nicht betroffenen Wohn- und Aufenthaltsräume wird den Bauherren empfohlen, bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Hier kommt insbesondern auch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie konstruktiver Schallschutz in Betracht.
3. Im Planbereich können bei entsprechenden Wetterlagen Geruchsimmissionen auftreten, die durch die Nähe des Pferdestalles zum Außenbereich bedingt sind.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Der von Rat der Stadt Gronau in seiner Sitzung am 18.05.95 beschlossene Bebauungsplan wurde mit Datum vom 24.07.95 der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB angezeigt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Frist von drei Monaten gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 21.07.95 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 26.07.95

Der Stadtdirektor:

(Unterschrift)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. 1992, S. 467).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 13.05.92 gemäß § 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 20.07.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 21.07.92

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 16.10.92 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 19.10.92

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.10.92 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.04.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung von 20.04.94 bis 24.05.94 einschl. öffentlichausgelegen.

Gronau, den 25.05.94

Der Stadtdirektor
i.A.

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.05.95 nach Prüfung der Fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 19.01.95

Der Bürgermeister
Im Auftrage: Der Stadtdirektor

(Unterschrift)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 14. JUNI 1995.
Az: 35.14.02.01/95
Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 14. JUNI 1995

Bezirksregierung Münster

(Unterschrift)

STADT GRONAU

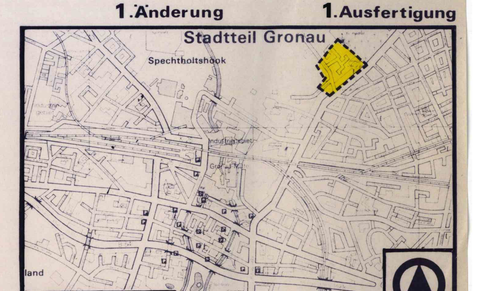
REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER KREIS BORKEN

Stadtteil Gronau

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

Schwartenkamp Teilbereich I

1. Änderung 1. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan Maßstab 1 : 15000

Dat	Gz	Gp	Gä	V - St	Bemerkung
12.12.92	Ulrich				Vorbereitung
12.11.93	Ulrich				Fertigstellung zur 1.Auslegung
03.11.93	H. Pahl	Ulrich			Änderung zur 1. Auslegung
28.01.94	H. Pahl	Ulrich	25.02.94 H. Pahl		Änderung zur 2. Auslegung
12.04.94	B. Niehoff	Ulrich			Änderung der textl. Festsetzungen/TÖB

STADT GRONAU – STADTPLANUNGSAMT –
48596 GRONAU (WESTF.); KONRAD-ADENAUER-STRASSE 1