

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3. Verordnung über die Ausbeutung der Bauteilpläne und die Festsetzung des Flurstücks- und Flurnummers (Flurstücksgesetz – FlurstG) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- 4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439).
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NRW S. 96).
- 6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).
- 7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1989, in der Fassung vom 01. Juni 2001

Textliche Festsetzungen zum Bebauungs-plan Nr. „Sonnenstraße“, 1. Änderung, Stadtteil Gronau

1. Art der Nutzung

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mizurechnen sind.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO werden bezüglich Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen im Planbereich folgende Festsetzungen getroffen.

In dem mit **B** gekennzeichneten Bereich dürfen eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden.

In dem mit **C** gekennzeichneten Bereich dürfen eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,0 m nicht überschritten werden.

(Die vorgenannten Maße beziehen sich jeweils auf die Stratenkrone der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkante liegen.

4. Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowie Car Ports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen) nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

6. Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,7 m über der Fahnbahnbereante von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

7. Lärmschutz

In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich ist für ausreichenden Schallschutz hinsichtlich der von der Enscheder Straße ausgehenden Lärmemissionen zu sorgen. Insbesondere sollen keine Aufenthaltsräume von der lärmbelasteten Nordseite der Gebäude beleuchtet und belüftet werden, es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verwendet, durch die die Einhaltung der Planungsrichtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (65 db(A) Tagsüber/40 db(A) nachts) sichergestellt wird.

8. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und/oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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

9. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet 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 eventuell erforderlicher

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.09.2002 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit §2 Abs. 1 BauGB die Erstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 00.00.0000 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig dar. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Über-tragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den

Der Bürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

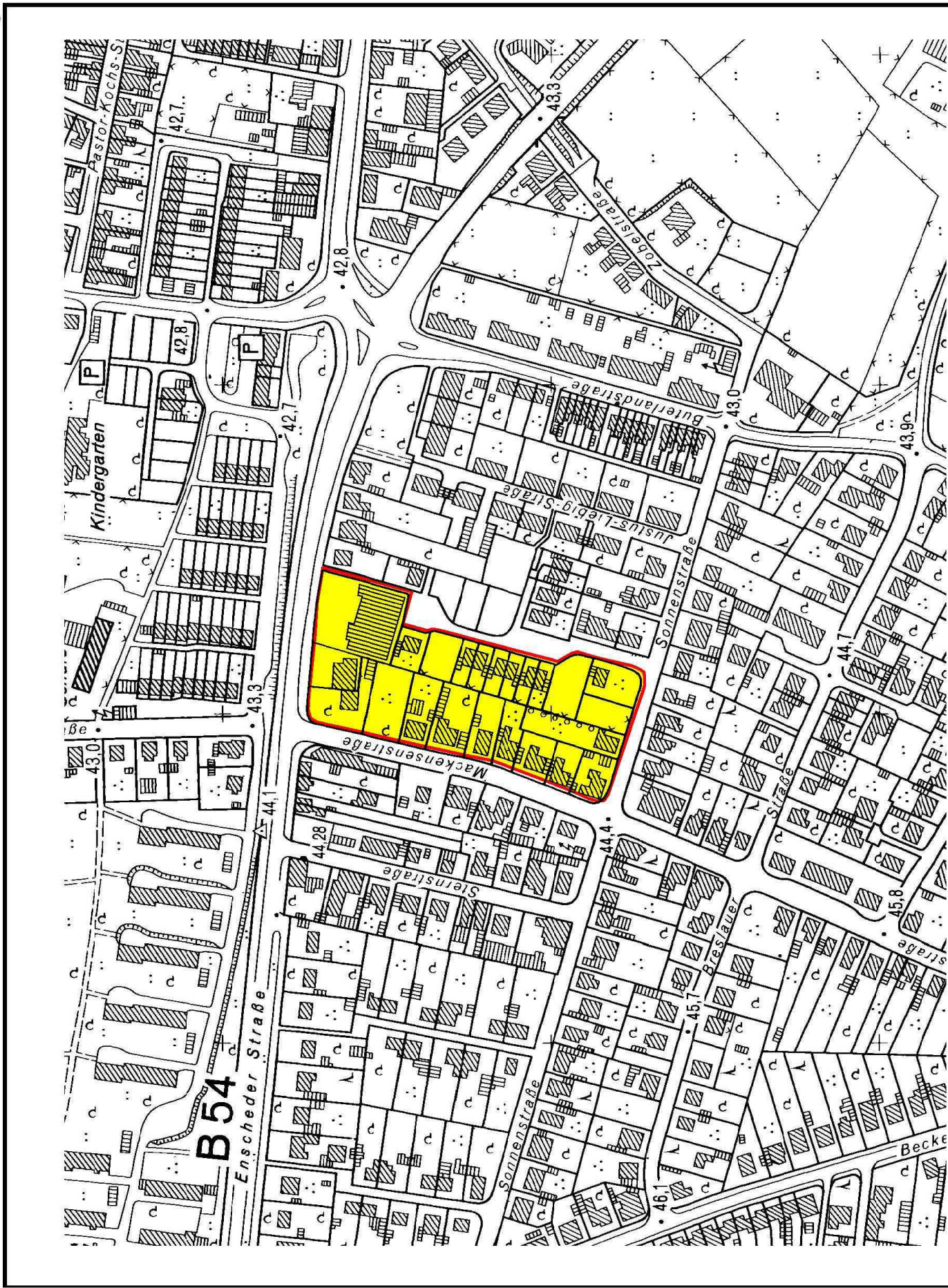
(Unterschrift)

(Unterschrift)

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

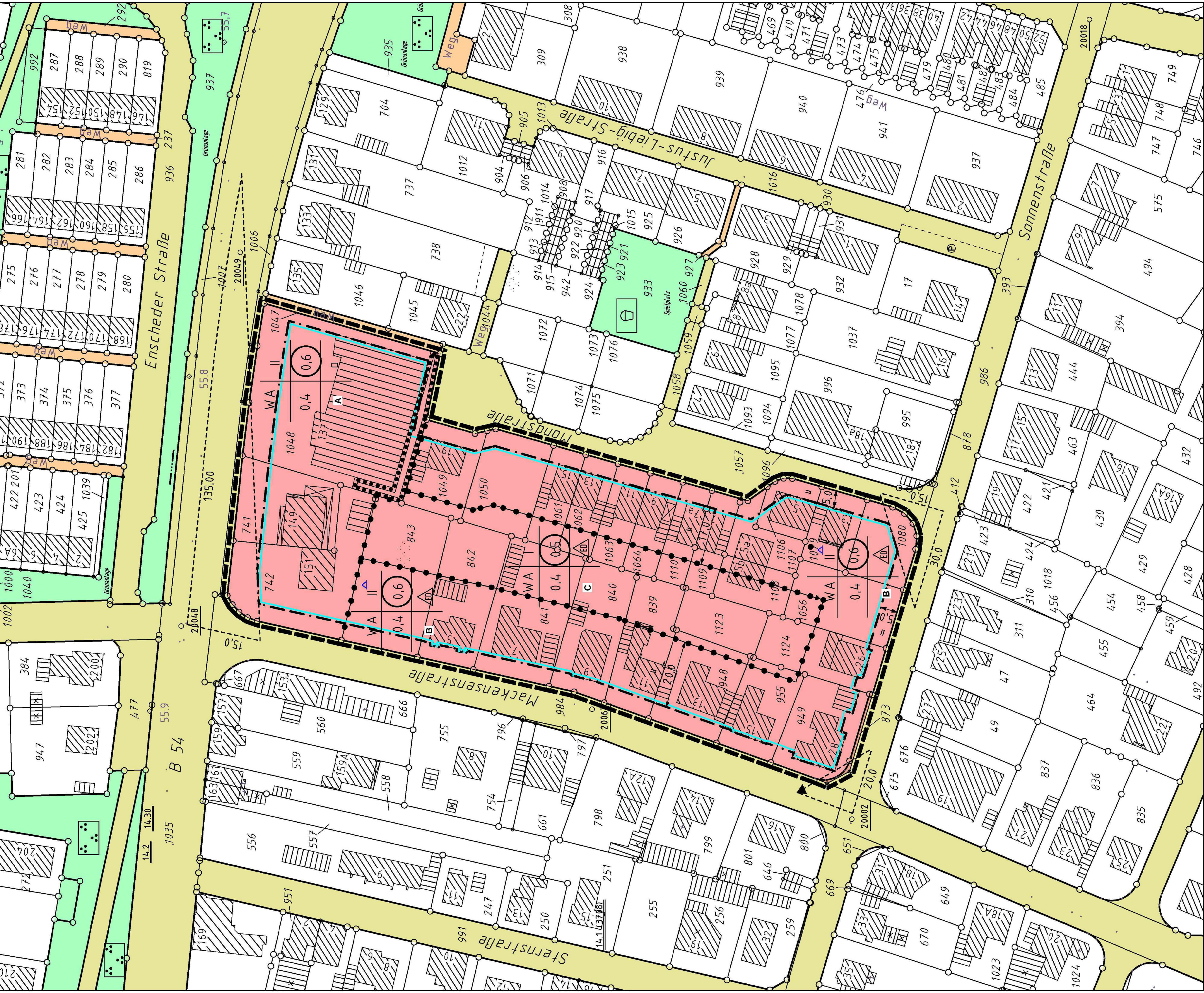
Bebauungsplan Nr. 100
"Sonnenstraße"

1. Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Gemarkung Gronau		Verfahrensstand	
Datum	Gezeichnet	Planverfasser	Datieren vom Katasteramt Borken erhalten.
01.02.2002	M. Pohl	J. Krafzik	Bebauungsplan zur TÖB / Bürgerbeteiligung
10.10.2002	M. Pohl	J. Krafzik	Bebauungsplan zur Auslegung
10.03.2004	M. Pohl		
			planm\1\DATS\B100\Sonnenstr.mxd



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenzen des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunter-lage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer

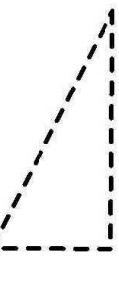
Verlängerung
rechter Winkel
Polygonpunkt

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Einzel- und Doppelhäuser
§ 22 (2) BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche
Parkanlage
- öffentliche Grünfläche
Kinderspielfplatz

Planzeichnungserklärung

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

allgemeines Wohngebiet WA § 4 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
Das 2. Vollgeschob ist nur im Dachbereich zulässig
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der