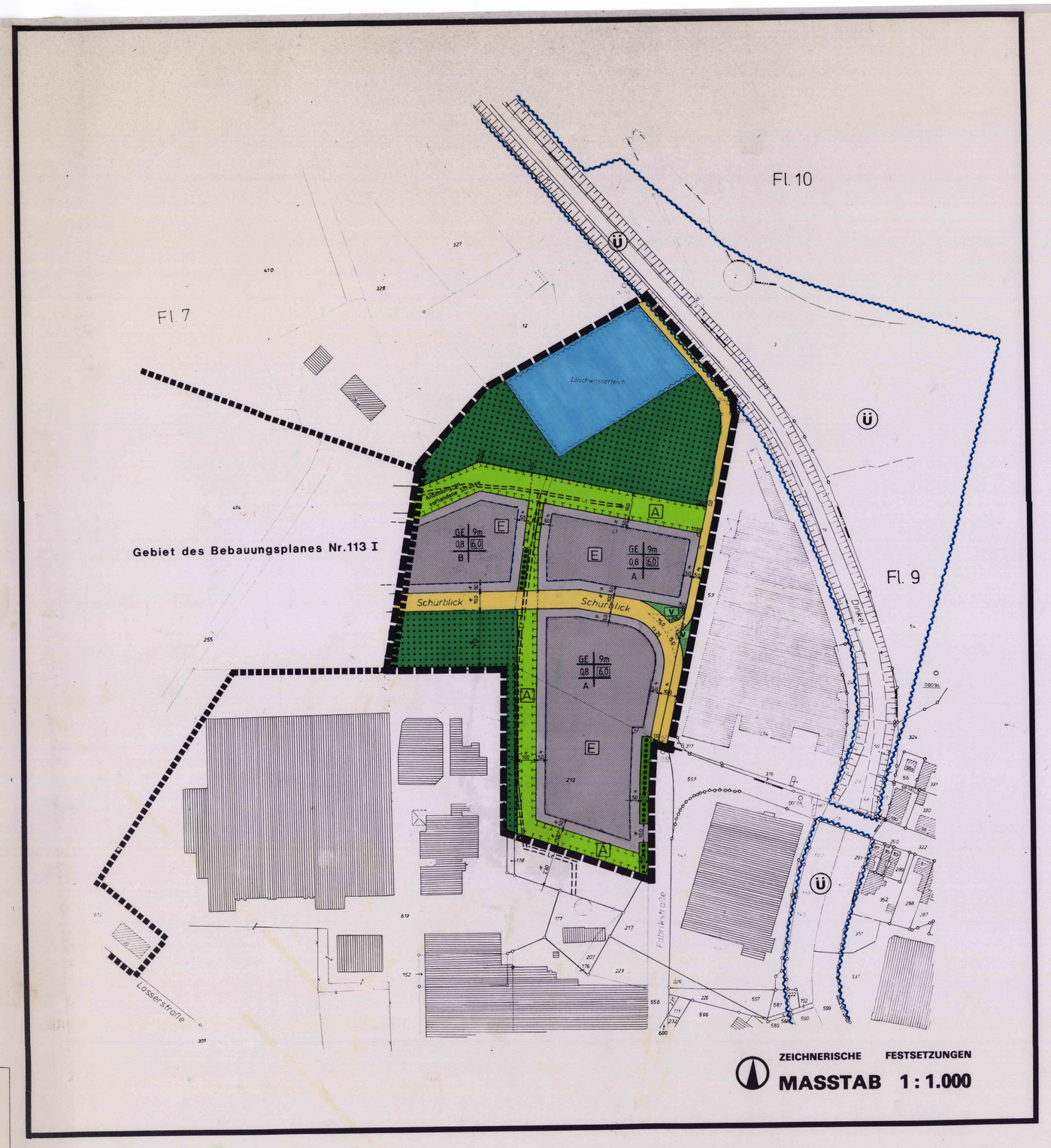


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

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
E gleich beschriebenem Geltungsbereich
F Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiete - GE § 8 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

20m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (H), § 16 Abs. 2a BauNVO

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

7,0 — Baumassenzahl (BMZ), § 21 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

V — Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Überschwemmungsgebiet

Flächen für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wald

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

L F — Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises mit Bezeichnung im Plan

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 I

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohngebäude mit Haus Nr.

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudereihe

Flurstücks Nr.

Fl 23 — Flur Nr.

Parallelmaßen

Verlängerung

rechter Winkel

Polygonpunkt

49 — Trigonometrischer Punkt

Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

1.1 Einzelhandel

a) In den GE-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe, die Gewerbebetriebe mit Verkaufen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (WB = Warenverzeichnis für der Einzelhandelsstatistik):

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygienemittel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Bekleidung, Bettwaren, Schuhe, Leder- und Gummiwaren (WB 19-28) ohne Bodenfliesen und Bodenbeläge als Bahnware (WB 212-214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 301)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393f, 393l, 393T)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren und Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping und Sportartikel, Handarbeitsartikel (WB 652, 653, 655-659)
- Spielwaren, Bastelartikel, Musikalien (WB 66)
- Haus- und Küchengeräte, Kohl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Kosmetika, Mittel, Farrader (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 818)
- Arzneimittel oder sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 88)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

b) Einzelhandelsbetriebe für Automobil-, Garten-, Bau- und Modellbedarf sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt, daß die zusammen mit den schon zugelassenen oder zugelassenen Einzelhandelsbetrieben die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen nicht eintreten.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch andere Waren oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Paragraphen 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von den vorstehenden Regelungen Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment zu den eigenen, betrieblichen Erzeugnissen gehört oder sonstigen betrieblichen Nutzbarke deutlich untergeordnet ist und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

c) In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 (9) BauNVO die in den Abstandsklassen I - V der Abstandsliste (Anlage zum Erl.Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - V B 3 8804.25.1 v. 21.03.1990) genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse VI sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Vertraglichkeit mit den benachbarten Nutzungsarten erbracht wird (Ziffer 2.311 b des Abstandserlasses).

In besonderen Ausnahmefällen - wenn die Betriebsart in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet ist und sich der erforderliche Abstand aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (vergleiche Ziffer 2.224 des Abstandserlasses) - sind die Betriebe der Abstandsklasse VII auch ohne den Nachweis der Vertraglichkeit zulässig.

In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 (9) BauNVO die in den Abstandsklassen I - V der Abstandsliste (Anlang zum Erl.Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - V B 3 8804.25.1 v. 21.03.1990) genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse VI sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Vertraglichkeit mit den benachbarten Nutzungsarten erbracht wird (Ziffer 2.311 b des Abstandserlasses).

In besonderen Ausnahmefällen - wenn die Betriebsart in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet ist und sich der erforderliche Abstand aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (vergleiche Ziffer 2.224 des Abstandserlasses - sind ausnahmsweise auch Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig.

Da der geforderte Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Die Abstandsliste ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Nebenanlagen

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

3.0 Stellplätze und Garagen

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

4.0 Behandlung des Oberflächenwassers

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 51 a Abs. 3 LWG ist das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser durch geeignete Anlagen über die beteiligte Bodenzone zu versickern.

5.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, sei sind diese zu sichern und unverzüglich zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festlegung der erforderlichen und geeigneten Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

6.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen kommen Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Altertümer und Einzelfunde, aber auch Bodenverfärbungen und Veränderungen in der Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Postfach 1960, 57462 Olpe, Die Entdeckungsstätte - insbesondere der Verkehrsweg - in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 16 und 16 DSchG).

7.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

8.0 Ökologische Belange

8.1 Den – aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes - zu erwartenden eingriffen auf den Naturhaushalt entsprechend sind auf einer Fläche von 10 ha gekennzeichneten Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG (Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung d.h. die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auf den mit A gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den mit B gekennzeichneten Baufläche zugeordnet.

(Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.)

8.2 Die nachfolgenden, unter den Ziffern 7.3 und 7.4 genannten Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (S. dazu § 8a BNatSchG)

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten ist die Versiegelung privater Freiflächen für Pkw-Stellplätze mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton unzulässig. Es sind wasserdurchlässige Decken oder Rasengitter bzw. Rasenverbundsteine.

8.3.2 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmenflächen sind entsprechend den nachfolgenden Empfehlungen zu gestalten.

Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Die Maßnahmenflächen sind mit Arten der begefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, daß mittelfristig der Eindruck eines naturnahen Waldrandes entsteht.

Zur Durchführung der Bepflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft zu verwenden:

Feldbuch, Hasel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen Sandborn und Hainbuche.

8.4 Erhaltungs-/Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.4.1 Im Plangebiet stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Bei Verlust sind sie durch standortgerechte, heimischen Bäume zu ersetzen.

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

8.4.3 Auf sämtlichen Baugrundstücken ist mit Pflanzgeboten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es mindestens 25 % der jeweiligen Grundstücksflächen entsprechend den nachfolgenden Empfehlungen bepflanzt werden.

Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten.
Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Zur Durchführung der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft Eichen/Birkenwald entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feldbuch, Hasel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen Sandborn.

Neben fachgem Anpflanzungen entsprechend der o.g. Artenliste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister, Pflanzgröße: 200 - 25 cm, entsprechend der nachfolgenden Artenliste) oder hochstammigen Obstbäumen in folgender Weise anzuschließen:

1 Obstbaum (Hochstamm; oder kleinkroniger Laubbaum 20 m²

1 großkronigen Laubbaum 30 m²

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

Rotdorn, Weißdorn, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn Hainbuche

8.4.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind im Gewerbegebiet (GE) die Außenanlagen mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
Zu begrünen ist mindestens ein Drittel der Gesamtwandfläche.

Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahme(n) je m² Außenwandfläche mindestens 1 Selbstklimmer zu pflanzen. Bevorzugt sind folgende Arten zu verwenden:

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

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

8.4.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind an Stellplätzen mindestens ein immergrüner Stellplatz durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der unter Ziffer 8.53 genannten Arten zu pflanzen.

HINWEIS:

Bei Bauvorhaben mit Schornsteinen für jegliche Brenner oder Auslässe Brennstoffe und weniger Abstand als 100 m zur Waldfläche hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauherren den Einbau von Funkenfängern zur Auflage zu machen.

STADT GRONAU

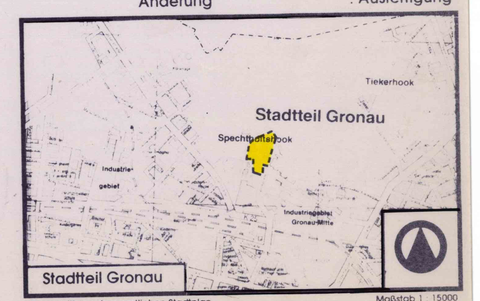
Regierungsbezirk Münster — Kreis Borken

Stadtteil Gronau

BEBAUUNGSPLAN NR. 113II

"Schürblick-Fortsetzung"

Änderung — Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - SI
21.06.96	Nahoff	Kraftzik		Hochbeteiligung	
28.08.96	Nahoff	Kraftzik		Rechtsplan zur Bürgerbeteiligung	
10.03.97	Nahoff	Kraftzi		Rechtsplan zur Auslegung	
24.06.97	Nahoff	Kraftzi		Änderung der Textl. Festsetzungen	

Stadt Gronau - Stadtplanungsamt -
46596 Gronau, Konrad-Adenauer-Str. 1

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.06.96 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 02.09.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 11.09.97
Der Stadtdirektor
In Auftrage

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.06.96 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 06.09.96 bis einschl. 20.10.96 durchgeführt.

Gronau, den 11.09.97
Der Stadtdirektor
In Auftrage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 24.06.96 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist gewährleistet möglich.

Gronau, den 20.10.1997
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.02.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.03.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 24.09.97 bis 25.04.97 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 11.09.97
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.09.97 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 11.09.97
Der Bürgermeister
In Vertretung
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Unterschrift)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom wurden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (2) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

(Unterschrift)

Der vom Rat der Stadt Gronau in seiner Sitzung am beschlossene Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 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 § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 04.12.1998aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 04.12.1998 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 18.12.1998
Der Stadtdirektor

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).

2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauGEG) 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 (Baunutzungs-verordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).

6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124).