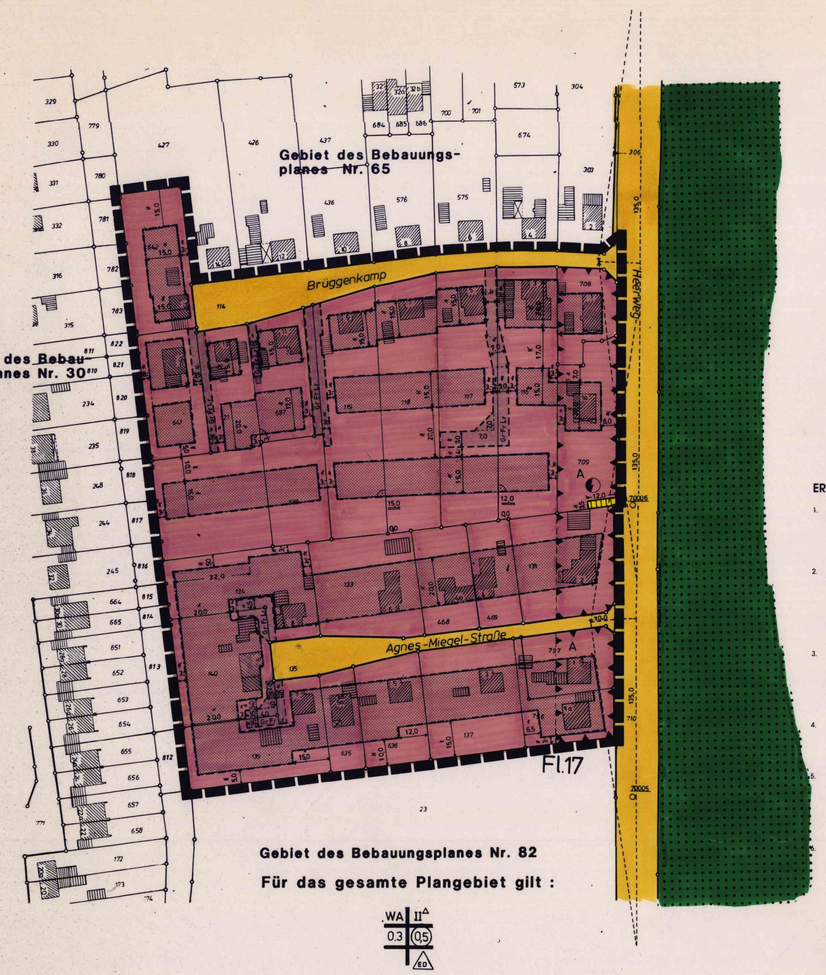


Für das gesamte Plangebiet gilt :

WA | II^A | 0,3 | (0,5) | A | ED

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

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 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 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Art der Vollgeschosse - Z Bzw. Höhe der Gebäude - H
C Grundflächenzahl - GRZ
D Baumassenzahl - BMZ bzw. Geschossflächenzahl - GFZ
E Hinweis auf textliche Festsetzungen mit örtlich beschränktem Geltungsbereich
F Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

(0,5) — 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

A — Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umformerstation

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wald

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

rechter Winkel

Polygonpunkt

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Fr — Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises mit Bezeichnung im Plan

Gr — Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises mit Bezeichnung im Plan

Lr — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger mit Bezeichnung im Plan

FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Immissionen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung - Einzelhandel -

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Zff. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung § 1 (9) BauNVO nur solche Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig, die der Versorgung der im Plangebiet ansässigen Personen dienen und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschoßfläche

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

- Für Satteln, Walm- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
- Tonnen- und Pultdächer sind ausgeschlossen.

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

2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der 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 eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

4.0 Ökologische Belange

4.1 Im Planbereich stehende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

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

4.2 Für das Plangebiet wird ein Planagebiet gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Es müssen mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit Gehölzen naturnah bepflanzt werden. Die zu bepflanzende Freifläche ergibt sich durch die jeweilige Grundstücksgröße minus der zu bebauenden Fläche. (§42 (5,3). Grüner ist der Faktor 5, sogrande so. lagen (Mittelwert der Biotekompensationsfläche des Berechnungsschemas nach Adam/Nohl/Valentin (1999) - siehe Begründung zum Bebauungsplan.)

Es sind standortgerechte einheimische Gehölze zu wählen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Haselnuß, Wasserschneeball, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Grau- und Ohrweide, Hundsrose, Stechpalme, Vogelkirsche, Eberesche, Sandbirke, Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche.

4.3 Die unter Textlicher Festsetzung Nr. 4.2 genannten Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz anzusehen - sog. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf der Grundlage des Erlasses 5 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

4.4 Eine Überschreitung der Grundflächenfläche bis zu 10 % durch andere baulichte Anlagen wie Garagen, Carports oder Kleinteilställe ist zulässig.

4.5 Die Verwendung von Materialien wie Asphalt, Blumen oder Beton für die Gr. Fr. i. s sind unzulässig.

Für private Wegeflächen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, soweit der maximale Versiegelungsgrad im Bezug auf die GRZ überschritten wird.

5.0 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).

6.0 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 (4) BauO NW)

6.1 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

6.2 Anbauten haben sich hinsichtlich Traufen-, Firsthöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

7.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

8.0 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den privaten Wohnwegen einzuhalten.

9.0 Lärmschutz

In den mit A gekennzeichneten Bereichen ist für ausreichenden Schallschutz hinsichtlich der von dem Heerweg K 47 ausgehenden Lärmemissionen zu sorgen.

Insbesondere sollen keine Aufenthaltsräume (.S. des § 44 der BauO NW von der lärmbelasteten Seite der Gebäude belüftet und belüftet werden, es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen verwandt, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A),nachts 40 dB(A) sichergestellt wird.

Hierauf hat die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen.

10.0 Verkehrliche Erschließung

Eine Zu- und Abfahrt auf die Kreisstraße K 47 (Heerweg) ist nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die bereits genehmigten Zu- und Abfahrten.

11.0 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der privaten Vorgartenflächen sind - soweit erforderlich - ausreichend Stellflächen für die Mülltonnen bzw. Bereitstellen, damit das Bereitstellen der privaten Wohnwege von Müllfahrzeugen unterbunden werden kann.

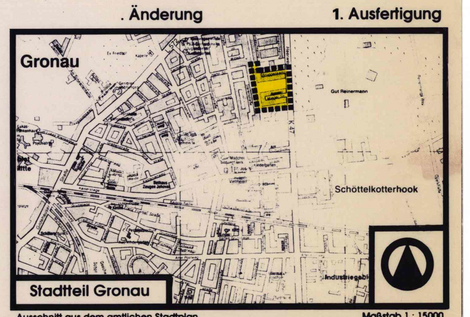
STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster **Kreis Borken**
Stadtteil Gronau

BEBAUUNGSPLAN NR. 115

„ Brüggenkamp "

. Änderung **1. Ausfertigung**



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
12.09.94	Pohl			Hochzeichnung	
10.01.96	Pohl		Auslegung 05.02 - 06.03.96	Rechtsplan zur Auslegung	

Stadt Gronau - Stadtplanungsamt -
48596 Gronau, Konrad-Adenauer-Str. 1

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 10.08.94 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 15.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 05.07.96

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 10.08.94 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 26.09.94 bis einschl. 28.10.94 durchgeführt.

Gronau, den 05.07.96

Der Stadtdirektor
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 12.09.94 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuabteilenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 05.07.96

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Bödicker
Öffl. best.
Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 15.01.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.01.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 05.02.96 bis 08.03.96 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 05.07.96

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.06.96 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 05.07.96

Der Bürgermeister
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(Unterschrift)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom ..... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften nach § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 05.07.96 den Beschluß über den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gem. § 2 (5) des § Maßnahmengesetzes zum BauGB - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) - gefaßt.

Gronau, den 24.09.96

Der Stadtdirektor

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 06.09.96 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 06.09.96 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 24.09.96

Der Stadtdirektor

(Unterschrift)