



Maßstab 1:500

Planzeichenerklärung
Nutzungsschablone
 a = Art der baulichen Nutzung
 b = Zahl der Vollgeschosse
 c d = Geschosshöhe (GFZ)
 e = Höhe auf Textliche Festsetzungen
 f = Bauweise

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8 Geschosshöhe (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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

Bauweise
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 offene Bauweise
 § 22 (2) BauNVO
 abweichende Bebauung
 § 22 (4) BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Sichtdreiecke

Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinien
 Straßenverkehrsflächen
 Fußwege
 nachrichtlich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Gr, Fr, Lr

Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
 Lärmschutz

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 PG private Grünfläche
 OG öffentliche Grünfläche

Nachrichtliche Übernahmen
 § 9 Abs. 6 BauGB
 Gewässer II Ordnung Nr. 9520 geplante Verlegung
 Gewässer II Ordnung Nr. 9520 örtlicher Bestand

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit
 Flurstücksgrenze
 Flurstückgrenze
 Wohngebäude mit Haus-Nr.
 Wirtschaftsgebäude
 offene Gebäudeteile
 158 Flurstücks-Nr.
 FL 16 Flur-Nr.
 Verlängerung
 rechter Winkel
 Parallelschraffur
 Polyzentrum
 Trigonometrischer Punkt (TP)

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Geschosshöhe
 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass auf die Geschosshöhe die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umfassungswände nicht mit anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen im Planbereich folgende Festsetzungen getroffen:
 Sattel-, Waln- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten.
 Für Tonnen- und Putzdächer wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt.
 Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe ab Straßenkante „Don-Bosco-Weg“.

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

3.0 Bauweise

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO wird für einen Bereich des Bebauungsplanes die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung fördert den sparsamen Umgang mit Bauland und eröffnet die Möglichkeit der sogenannten Kettenbauweise (einseitiger Grenzabstand) bei fast gleichem Eindruck einer offenen Bebauung.

4.0 Beschränkung von Wohn-einheiten

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

5.0 Stellplätze und Garagen

5.1 Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in einer Entfernung von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (vorderer Stauraum).

6.0 Von Sichtbehinderung freizu-haltende Flächen

6.1 Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,7 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

7.0 Ökologie

7.1 Regenentwässerung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind separate Mulden für die Ver-sicherung bzw. Weiterleitung des Regenwassers in ausreichender Größe anzulegen. Die Mulden auf den Grundstücken, die am neu verlegten Graben anliegen, entsorgen das nicht auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebrachte Regenwasser durch Notlauf in das Gewässer II. Ordnung Nr. 9520.

Die Grundstücke im Planbereich, die nicht direkt am Graben anliegen, entsorgen nach vorheriger Mulden-versickerung das überschüssige Regenwasser direkt in den Kanal letzten. Gleiches gilt für die angrenzenden Grundstücke des Flurstückes 70 (Heerweg Nr. 36) auf eine Länge von 25,0 m.

Sämtliche Mulden sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.

Die Mulden zur Regenwasser-versickerung können in die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Planzgebote) eingearbeitet werden.

Um die dauerhafte Versickerung – fähigkeit nicht zu gefährden dürfen die Mulden, außer mit Rasen, nicht bepflanzt werden.

7.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind entsprechend der nachfolgenden Empfehlungen mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Esche, Erle, Buche, Linde, Esche und Hainbuche.

8.0 Altlasten

8.1 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 eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

9.0 Bodendenkmale

9.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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

10.0 Lärmschutz

10.1 Ein Teil des Planbereiches ist aufgrund der Nähe zum Heerweg (K47) immissionsmäßig vorbelastet. Daher ist im gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes für ausreichende Schallschutzvorkehrungen in Form von Schallschutzfenstern, durch die Ein-haltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte sicherzustellen, zu sorgen.

Darauf ist im Baugenehmigungs-verfahren von der Bauaufsichts-behörde hinzuweisen.

Hinweis:
 Das Gewässer Nr. 9520 wurde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 31 WHG verlegt und nachträglich im Grenzstreifen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 112 dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 23.08.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Gronau, den 07.12.2001

Der Bürgermeister im Auftrage:
 (Unterschrift)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 20.08.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.12.01 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 17.12.2001 bis einschl. 18.01.2002 öffentlich ausliegen.

Gronau, den 07.12.01

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 23.08.2000 gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.09.2000 bis einschließlich 20.10.2000 durchgeführt.

Gronau, den 07.12.01

Der Bürgermeister im Auftrage:
 (Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom April 2000 nach.

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 07.12.01

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 05.04.2002 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 05.04.2002 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 12.04.02

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Stadt Gronau
 Regierungsbezirk Münster
 Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 123
 "Heerweg / In den Rentengütern"

Gemarkung Gronau
 Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
19.04.2000			Daten vom Katasteramt Borken erhalten.
04.07.2000	M. Pohl	Pohl	Bebauungsplan per EDV erzeugt
01.09.2001	M. Pohl	Brugger	Bebauungsplan zur öffentl. Auslegung.
18.04.2002	Ninhoff		Rechtsplan vervollständigt
			Datum: I:\DAT\SUBT\Bp123.mxd

Stadt Gronau - Stadtplanung- und Bauordnungsamt -
 48596 Gronau, (Westf.) Konrad-Adenauer - Straße Nr. 1