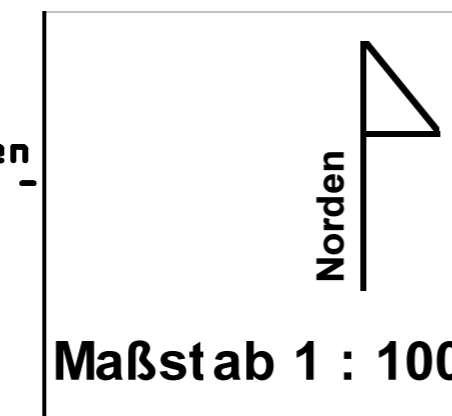


Planzeichenerklärung
Nutzungsschablone

a	b	Art der baulichen Nutzung
c	d	Zahl der Vollgeschosse
e	f	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA	II	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
0,6	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
0,4	0,8	offene Bauweise § 22 (1) 1 BauNVO
0,4	0,8	offene Bauweise § 22 (1) 1 BauNVO
0,4	0,8	offene Bauweise § 22 (1) 1 BauNVO

Bauweise	Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Lärmschutz
Verkehrsflächen	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Öffentliche und private Grünflächen	Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 134, "Südlich der Ilthisstraße"

- 1.0 Art der Nutzung - Einzelhandel**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO generell ausgeschlossen.
- 2.0 Maß der Nutzung**
- 2.1 Geschossfläche**
Gemäß § 20 (3) BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsträumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezg. der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
Für Sattel-, Waln- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
Für Turm- und Pulvertürme wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt.
(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Straßenkronen.)
- 2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschosßbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkronen der Hakenberg- Straße liegen.**
- 3.0 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 eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- 4.0 Bodendenkmale**
Bei Bodeningriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodeneinfälle, d. h. Mauerwerk, Einzelrunder aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschicht) festgestellt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalfpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DdSchG).
- 5.0 Ökologische Belange**
Für die Wohnbaufälligen erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4. Darüber hinaus dürfen 20 % der nicht überbaubaren Fläche mit Nebenanlagen bebaut werden.
Als Lärmschutzmaßnahme wird entlang der B 54 eine begrünte, 3,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet.
Entlang der Erschließungsstraße und dem Fußweg werden insgesamt 21 klein-kronige Laubbäume (z.B. Rotföhne) gepflanzt.
Einfriedungen von Gärten sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen oder als Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freizeitanlagen herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten (Ausgleichsmaßnahme - Gestaltung der Gartentische).
Jede Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

VERFAHENSVERMERKE

- 6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich vorhandener Stauraum, zu Fußwegen mit den Seitenflächen mindestens 1,00 m.
- 7.0 Lärmschutz**
Für die Bebauung zwischen an der Hermann-Enters-Straße (B 54) und der Planstraße Hakenberg - Straße ist oberhalb des Erdgeschosses für ausreichenden Schallschutz zu sorgen, damit die schalltechnischen Orientierungsweite für WA - Gebiete (55:40 dB A) sichergestellt sind.
Für die der Verkehrsachse B 54 zugewandten Seiten des Wohnhauses sind Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu veranlassen.
- 8.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 (4) BauO NW)**
 - Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
 - Anbauten haben sich hinsichtlich der Trauf-, Firsthöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzuschließen.
 - Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.
- Hinweis:**
Eine Baeränderung des Plangebietes über den Grundbesitzplan kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher ist eine Grundwasserentnahme nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, Abteilung Bodenschutz und Altlastensicht möglich, dies gilt auch bei Baubarbeiten eine Wasserhaltung notwendig sein.

Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (West)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (West) hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 06.05.2002 bis einschl. 07.06.2002 öffentlich ausliegen.
Gronau, den 04.09.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 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 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Gronau, den 04.09.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 05.06.01 bis einschließlich 06.07.01 durchgeführt.
Gronau, den 04.09.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (West) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 04.09.2002 Prüfung der fristgemäß vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gronau, den 05.09.2002
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 06.12.2002 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 06.12.2002 rechtsverbindlich geworden.
Gronau, den 09.12.2002
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

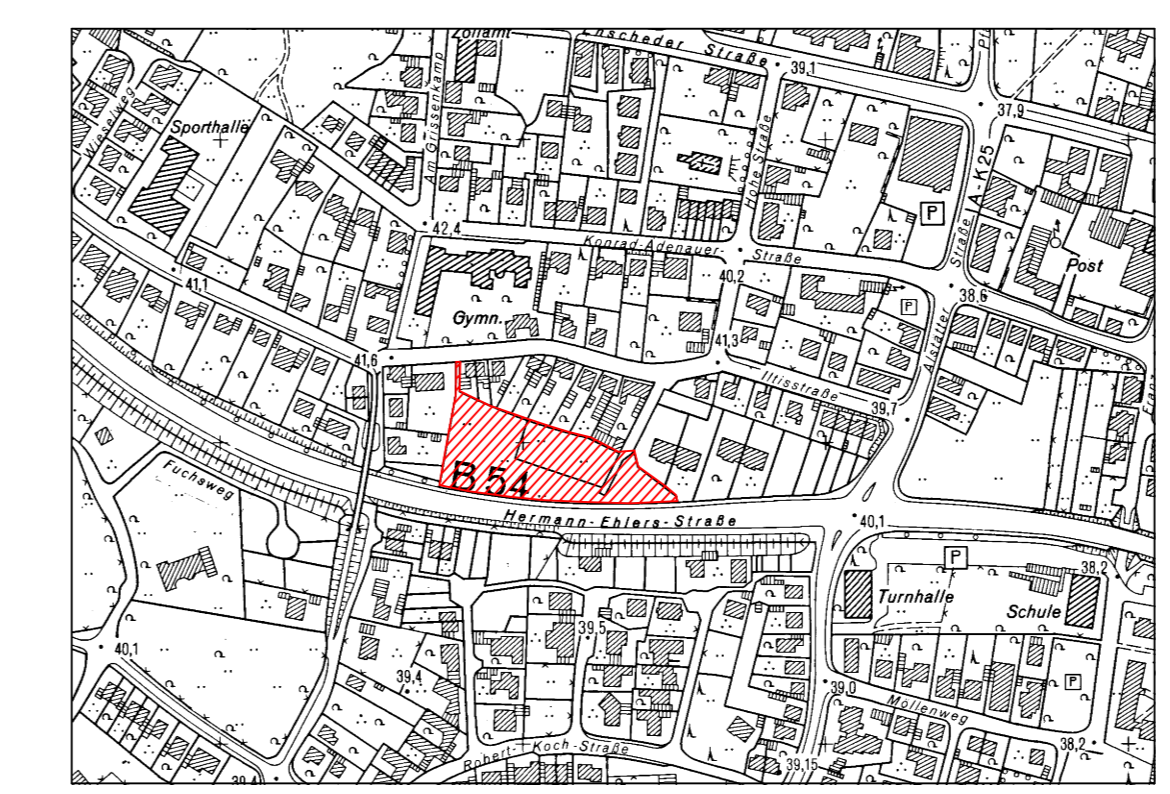
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; Ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauklippen und die Darstellung des Planhalts (Planzeichenerklärung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 430).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 101).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVVO) vom 26.08.1999 (GV NW S. 516/SGV NW 2003).
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (West) vom 01.12.1999.

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 134
"Südlich der Ilthisstraße"



Gronau West
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
April 99	M. Pohl	M. Pohl	Datieren vom Katasteramt Borken erhalten
17.04.2001	M. Pohl	M. Pohl	Bebauungsplanentwurf zur Bürgerbeteiligung
			Prüfung
			1:20000 BPH1 bis BPH10, BPH11 bis BPH15 (NUTZUNGSGEOMETRIE)

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
48596 Gronau, (West) Konrad-Adenauer-Straße Nr. 1