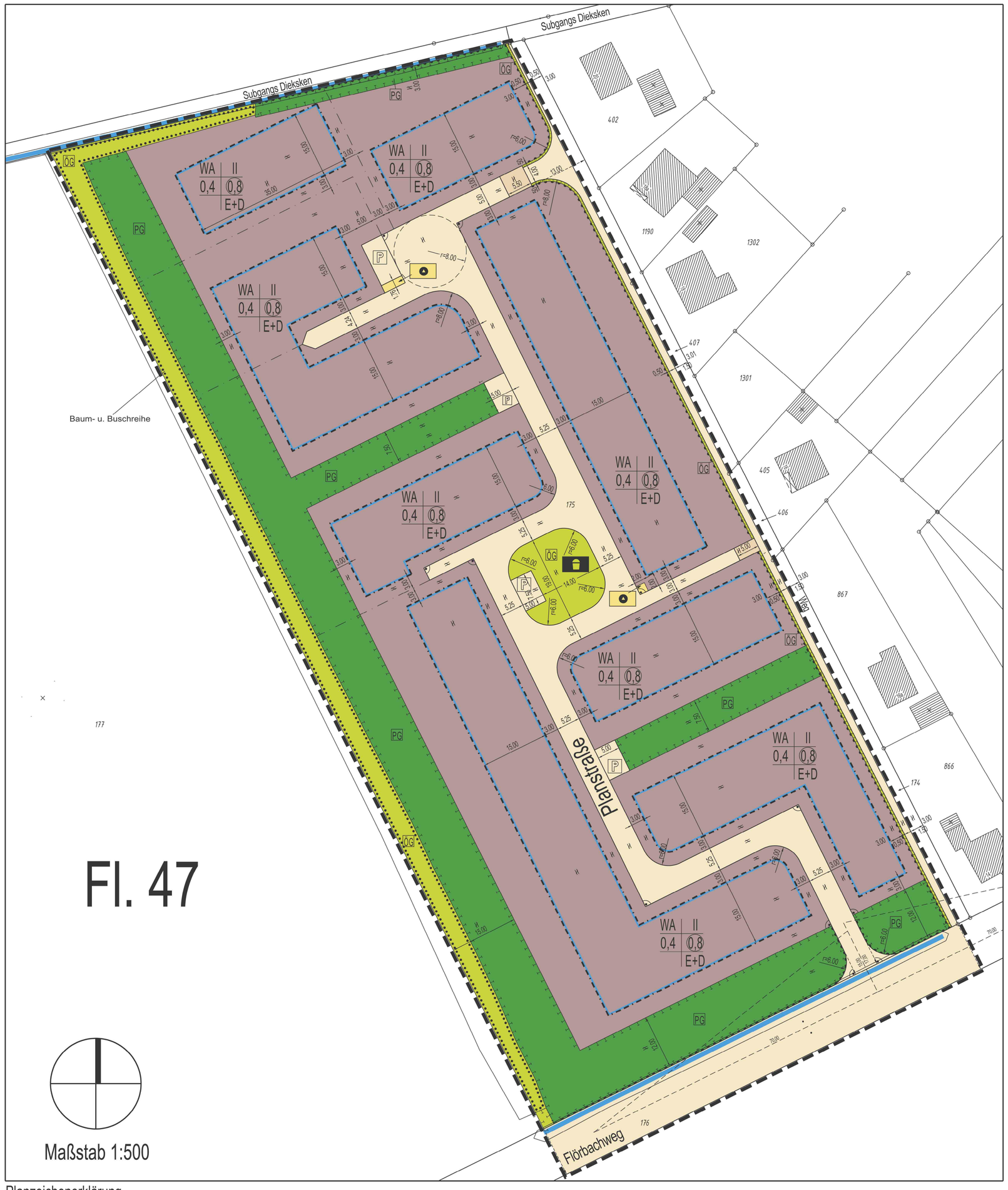


Fl. 47

Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

Einzelhandel wird gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO generell ausgeschlossen.

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

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

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

Traufhöhe maximal 6,50 Meter
Firsthöhe maximal 10,00 Meter

Die Erdgeschossfußbodenoberkante der Gebäudes darf nicht höher als 0,50 Meter sein.

Bezugspunkt ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

3. Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Um einen „Mischtyp" der vorgenannten Bauweise den Weg zu ebnen, bei vergleichbarer städtebaulicher Struktur, werden Befreiungen für Kettenhäuser in Aussicht gestellt.

4. Beschränkung von Wohneinheiten
Um ungewünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des geplanten Gebietes zu verhindern, sind pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

6. Stellplätze und Garagen
Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) müssen einen Abstand von mindestens 5,00 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche zu haben, um das Straßenbild von optisch Störenden Baukörpern freizuhalten und den KFZ einen vorderer Stauraum zu bieten.

7. Von Sichtbehinderung frei zu haltende Flächen
Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,70 Meter über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

8. Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Erst nach Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen dürfen weitere Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Kreises Borken vorgenommen werden.

9. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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

10. Gestalterische Festsetzungen
Gemäß § 86 BauONW

10.1 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung zu versehen. Die Gestaltung der Fassade und des Daches ist aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

11. Ökologische Belange

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

Auch die unter Ziffer 11.2 und 11.3 genannten Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB.

11.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die Versiegelung privater Freiflächen inklusive Zufahrten und Zugängen mit Materialien wie Beton, Asphalt, Bitumen und anderen vollversiegelten Beläge ist unzulässig.

- Betonunterbauten und ähnlich verdichtende Materialien sind für Zufahrten und Zugänge nicht gestattet.

- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

11.3 Erhaltungsgebot / Pflanzgebot für Baume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- □eglicher Eingriff in die durch Baumschutzsatzung der Stadt Gronau geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der StadtGronau.

- Die im Bebauungsplan dargestellt Fläche zur Erhaltung von Bäumen (hier eine Wallhecke) wird von der Stadt Gronau unterhalten.

- Auf sämtliche Baugrundstücke ist ein Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 □ der jeweiligen Grundstücksfläche bezogen auf das jeweilige Baugrundstück mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Faktor 5 zugrunde zu legen (Mittelwert der Stufenkompensationsflächen) des Berechnungsschemas nach Adam / Nohl / Valentin (1989), siehe Begründung zum Bebauungsplan.

- Auf die 20 □ zu bepflanzende Fläche werden die als private Grünfläche (PG) gekennzeichneten Bereiche angerechnet.

- Der Anteil an immergrünen Gehölzen an den Anpflanzungen darf 15 □ nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu unterhalten.

- Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, wobei folgende Gehölze empfohlen werden:

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhüttchen, Sanddorn, Eiche, Erle, Buche, Linde und Esche.

- Neben den flächigen Anpflanzungen ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister Pflanzgröße 200 - 250 cm entsprechend der nachfolgenden Artenliste) oder hochstämmige Obstbäume in folgender Weise anrechenbar.

Ein Obstbaum oder kleinkroniger Laubbaum = 20 m□ Ein großkroniger Laubbaum = 30 m□ An großkronigen Laubbäumen werden empfohlen: Stieleiche, Buche, Ahorn und Linde als kleinkronige Laubbäume werden empfohlen: Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rotdorn und Weißdorn. Auf Baugrundstücken von mehr als 500 m□ ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Grasdächer werden flächengleich auf das Pflanzgebot angerechnet.

- Freistehende Müllbehälter in Vorgärten müssen in die gärtnerische Gestaltung eingebunden werden.

12.0 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur bis zu 1,0 m□ je Grundstück zulässig. Unzulässig ist grelle, fluoreszierende Farben, und beleuchtete Webung. Werbeanlagen werden auch in Fenstern und Schaukästen mitgerechnet.

Hinweise:

1.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung des Gebietes
Im Planbereich können bei entsprechender Wetterlage Geruchsimmissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind (landwirtschaftliche Tierhaltung, Aufbringen von Gülle).

2.0 Kompensation
Die Bereitstellung der Ausgleichsflächen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Gronau geregelt.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.0000 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 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 00.00.0000

Der Bürgermeister □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
Im Auftrage: Unterschrift

Auslegungsbeschluss:
Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 00.00.0000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 00.00.0000

Der Bürgermeister □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
In Vertretung: Unterschrift

Bürgerbeteiligung:
Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.0000 gemäl0 §3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 durchgeführt.

Gronau, den 00.00.0000

Der Bürgermeister □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
In Vertretung: Unterschrift

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Gronau 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 00.00.0000

Der Bürgermeister □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
In Vertretung: Unterschrift

Liegenschaftskataster:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 00.00.0000 nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 00.00.0000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
Unterschrift

Rechtskraft:
Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 00.00.0000 aus und Kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

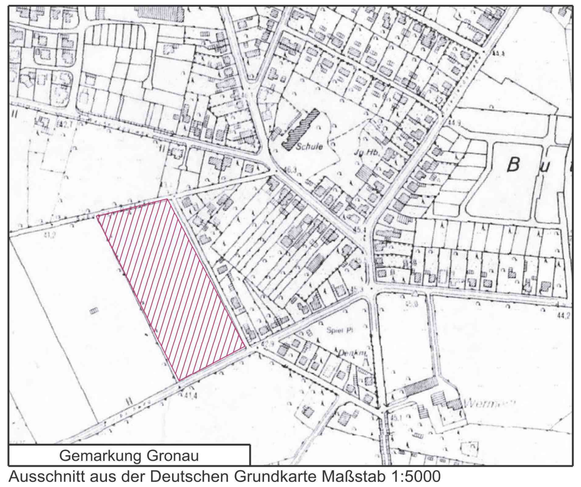
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 00.00.0000 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 00.00.0000

Der Bürgermeister □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
In Vertretung: Unterschrift

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 136
" Wackengoorweg "



Gemarkung Gronau

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
30.11.2002	M. Verst	M. Dust	Bebauungsplan per EDV erzeugt.
09.12.2002	M. Verst	M. Dust	Überabeitet nach Rücksprache mit der Stadt Gronau
21.03.2003	M. Verst	M. Dust	Überabeitet für die zweite Auslegung

Architekturbüro Dust
Dipl. Ing. Architekt AKNW
Martin Dust, Buschgarten 1, 48599 Gronau - Epe
Telefon 02565 / 97676 Fax 02565 / 97677

Planzeichenerklärung

Nuzungsschablone

a	b
c	d
e	f

a = Art der Bauliche Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschoßflächenzahl (GFZ)
e = Hinweis auf Textliche Festsetzungen
f = Bauweise

Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA — Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 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
o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

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

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen
Fußwege
P — Öffentliche Parkplätze
Bereich ohne Zugang u. Zufahrt

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
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
PG — private Grünfläche
ÖG — öffentliche Grünfläche

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB
Wasserführende Gräben
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Öffentliche Sport und Spielplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Standort Müllbehälter

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Wohngebäude mit Haus-Nr.
Wirtschaftsgebäude
offene Gebäudeteile
1190 — Flurstücksnummer
Fl. 47 — Flur-Nr.
rechter Winkel
Verlängerung
Parallelzeichen
geplante Flurstücksgrenzen