

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 145 „Kurfürstenstraße/ Glanemannsweg“

#### 1.0 Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO Ziffern 1 – 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit § 1 (9) Bau NVO generell ausgeschlossen.

#### 2.0 Maß der Nutzung

##### 2.1 Grundfläche (§ 19 Bau NVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5

Für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist als maßgebende Fläche das gesamte Baugrundstück einschließlich der privaten Grünfläche = p. G. (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB) heranzuziehen.

##### 2.2 Geschossfläche (§ 20 Bau NVO)

Gemäß § 20 (3) Bau NVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht – Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Für Sattel-, Walmd- und Zeltedächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Dremphöhe von 1,50 m festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe auf maximal 8,00 m und die Dremphöhe auf maximal 1,50 m festgesetzt.

Zur Definition Traufhöhe siehe unter Hinweise Punkt 3.0

Flächträger dürfen mit der Oberkante Dachkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen, bei Errichtung eines zusätzlich erlaubten Staffgeschosses (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes Obergeschoss) beträgt die maximale Höhe der Oberkante Dachkonstruktion 7,00 m. Die Grundfläche dieses Geschosses darf 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Bei Errichtung eines Staffgeschosses mit geneigten Dachflächen bleibt unter Beachtung der vorgegebenen Firsthöhe die Traufhöhe des Staffgeschosses außer Betracht.

Die Maße beziehen sich auf die endgültige Ausbauhöhe der Erschließungsanlage, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

#### 2.4 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschosstbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsanlage.

#### 3.0 Altlasten

Aufgrund einer Altlastenuntersuchung – eine Kurzfassung liegt dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage bei – wurde festgestellt, dass der Boden unterhalb der Torecke Kurfürstenstraße mit Baschut, Schlacke, Asche, Glas, Hausmüll usw. durchsetzt ist. Der Massenanteil der bodentrenden Bestandteile wird auf rd. 10 - 30% geschätzt. Für die untersuchten Parameter werden die Annahmegrenzwerte der Kreisdeponie unterschritten, so dass die Entsorgung auf den Siedlungsabfalldeponien Borken- Hoxfeld oder Ahaus -Alstätte grundsätzlich möglich ist. Es wird empfohlen, die Ausbubarbeiten unter fachärztlicher Begleitung durchzuführen.

Dadurch kann der Sanierungsprozess belegt und die tatsächlich entorgungspflichtige Ausbuhmenge durch Separation minimiert werden.

Sollten darüber hinaus, bspw. im Zuge von Baumaßnahmen, kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventueller Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

#### 4.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle ( kulturelle Bodendenkmäle, d.h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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

#### 5.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

#### 6.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

In den am Fußweg A ausgewiesenen Ga- und St-Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.

#### 7.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach § 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 (5) Bau NVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, die der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

Insbesondere haben bei Eckgrundstücken Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu der das Grundstück tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Fußweg) einzuhalten.

Ansonsten sind die Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinterer Grundstücksbereich) zulässig.

#### 8.0 Lärmschutz

In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind schallschutztechnische und schallschirmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, damit die schallschutztechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete ( 55 / 40 db A ) eingehalten werden können.

#### 9.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 (4) Bau NVO

- Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
- Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- Die Gestaltung von Dachguben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachguben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.

#### 10.0 Beschränkung von Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Wohnsiedlung zu verhindern, sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnheiten ( 2 WE ) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB zulässig.

Bei Errichtung eines Doppelwohnhauses sind pro Doppelbauhälfte je 1 Wohnheit (1WE) zulässig.

#### 11.0 Ökologische Belange

##### 11.1 Erhaltungsgebot für Bäume

Jedliche Eingriffe in den durch den Bebauungsplan geschützten Baumbestand bedürfen der Genehmigung der Stadt Gronau. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind durch die jeweiligen Eigentümer zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.

##### 11.2 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. (1) Nr.25 BauGB)

Die Pflanzlisten 1-4 sowie Vorgaben zu Pflanzqualität, Pflanzabständen und Pflegemaßnahmen zu den nachfolgend aufgeführten Pflanzgebieten sind dem Landschaftsplanfestlegungsbeschluss des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Punkt 5.2.1 Seite 18ff). Der landschaftsplanfestlegungsbeschluss ist Bestandteil der Begründung.

Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbarer Freiraum herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum aus den Arten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Auf sämtlichen neu gebildeten Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten.

Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze aus den Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Für Grundstücke mit ausgewiesener „privater Grünfläche“ (p. G) gilt, dass diese Fläche auf den 20 %-Anteil angerechnet werden kann.

Ist die private Grünfläche größer als der errechnete 20 %-Anteil, verbleibt es bei der Größe der ausgewiesenen privaten Grünfläche.

In der dem Außenbereich (nordwestliche Bebauungsplanbegrenzung) zugewandten privaten Grünflächen sind als Übergang zur freien Landschaft Anpflanzungen von Nadelbäumen nicht zulässig (z.B. keine Fichten, Tannen, Kiefern oder Lebensbäume).

Neben den flächigen Anpflanzungen ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen oder von hochstämmigen Obstbäumen aus der Pflanzliste 1 wie nachfolgend aufgeführt anrechenbar.

1 Obstbaum ( Hochstamm ) oder klein-kroniger Laubbaum = 20 m<sup>2</sup>  
1 großkroniger Laubbaum = 30 m<sup>2</sup>

##### 11.3 Private Wohn- und Grünflächen

Sofern Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese dauerhaft dreiseitig abzuschirmen oder mit Sträuchern und Hecken einzuzirren, so dass die Abfallbehälter vor der Sicht der Öffentlichkeit geschützt sind und nicht eingesehen werden können.

#### 10.0 Landschaftliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht bzw. dem landschaftsplanfestlegungsbeschluss des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zu entnehmen.

##### 11.4.1 Einfriedigungen

Vorgärten werden definiert als die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straße am nächsten liegende Baulinie oder Baugrenze. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgarten der Bereich zwischen der Erschließungsanlage und der Hausfront mit dem der Erschließungsanlage zugewandten Hauseingangsbereich (Zueingang). Einfriedigungen von Vorgärten sind nur mit einheimischen Laubbäumen mit Ausnahme der Eibe gestattet. Zulässig sind Mauern bis 0,50 m Höhe sowie beschriebene Hecken und Maschendrahtzäune eingebunden in Hecken bis zu 1,00 m Höhe. Mauern über 0,50 m Höhe sind unzulässig. Bei Eckgrundstücken sind die Sichtfelder zu berücksichtigen.

##### 11.4.2 Einfriedigungen außerhalb von Vorgärten

Mit Ausnahme der unter 11.5.1 bezeichneten Vorgartenbereiche sind Einfriedigungen der privaten Gärten nur als zu begrenzende Holz-, Metallgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für Eckgrundstücke, deren Gartenbereich nicht als Vorgartenbereich entsprechend der Definition nach 11.5.1 anzusehen sind und an eine öffentliche Fläche grenzen.

Entlang der hinteren Grenzen der privaten Grundstücke, die den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wallhecken zugewandt sind, ist eine lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor zu errichten, die das Betreten der öffentlichen Grünflächen wirksam verhindert. Die Einzinzünungen sind von den Eigentümern auf Dauer zu unterhalten.

#### 11.5 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht bzw. dem landschaftsplanfestlegungsbeschluss des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe zu entnehmen.

##### 11.5.1 Ausgleich für den Verlust der Waldfunktion (Waldumwandlung)

Die im Plangebiet stockenden Wall- und Windstutzhecken gehen in Folge der Planung ihrer Waldgesellschaften verlust. Durch finanziellen Ausgleich in Höhe von 53,712,64 € der an die Stiftung Kulturlandschaft des Kreises Borken zu zahlen ist, wird in Abstemmung mit dem Forstamt Borken und Kreis (ULB) die Waldgesellschaft an anderer Stelle durch Maßnahmen der Stiftung außerhalb des Bebauungsplanes wiederhergestellt.

##### 11.5.2 Ausgleich für den Verlust von Bäumen im Zuge des Straßenausbau

In der der Bauleitplanung nachgeordneten Ausbuhung sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen 84 Hochstämme gem. Pflanzliste 3 als Baumerkmalpflanzung für die Beseitigung von Bäumen im Zuge des Straßenausbau vorzusehen.

##### 11.5.3 Ausgleich für die Teilauflauf eines Gewässers (nachrichtlich)

Innhalb des Bebauungsplanes wird das Gewässer II. Ordnung Nr. 2 gem. Antrag nach § 31 WHG aufgehoben (s. Genehmigung des Kreises Borken vom 19.02.2005). Die gewässerspezifische Kompensation für die Aufhebung dieser Teilstrecke innhalb des Bebauungsplanes erfolgt auf einem 2,50 m breiten Ackerstreifen von der Einschnittsboschung des vorhandenen Gewässers gerechnet entlang der Ackerfläche außerhalb des Bebauungsplanes in einer Länge von 160 m. Das Gelände soll der natürlichen Sukzession vorbehalten bleiben und durch Eichenspaltpflähe (Copp 12-14 cm, Länge 2,00 m, Bodenhöhe 1,50 m) im Abstand von 5,00 m und einer einzigen Glotzdrahtbepflanzung vor Bewirtschaftung gesichert werden. Vorbeschriebene Maßnahme wird durch eine Grundrißkarte gesichert.

#### 12.0 Leitungsrecht Ferngasleitung (§ 9 Abs.1Nr.21 BauGB)

Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht mit 3,00 m Breite beiderseits der Ferngasleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Abragungen und Aufschüttungen sind in diesem Bereich ebenfalls nicht zulässig.

### Hinweise:

#### 1.0 Landwirtschaftliche Vorbelastung

Im Plangebiet können bei entsprechenden Wetterlagen Geruchsemissionen auftreten, die durch die Nähe des Plangebietes zum Außenbereich bedingt sind.

#### 2.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Durchführung aller bodenunfreundlichen Baumaßnahmen sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Regierungsbezirk Arnsberg, zu verständigen. (Tel.02331 6927 3885)

#### 3.0 Definition Traufhöhe

Unter Traufhöhe wird die Schrittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufmitte befindet (§ 18 Bau NVO).

#### 4.0 Eisenbahnlinie Enschede-Gronau

Das Gelände entlang der Eisenbahnlinie ist zur Bahnhofsmitte mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden.

#### 5.0 Fußweg B:

Der ausgewiesene Fuß- und Radweg B ( parallel zur Eisenbahnlinie verlaufend ) kann außerdem mit landschaftlichen Nutzfahrzeugen wie bisher befahren werden. Daher soll die derzeitige Beschaffenheit des Weges ab Wohnweg D nicht verändert werden, sondern in der heutigen Situation erhalten.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

### ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung vom 23. September 2004 ( BGBl. I S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 ( BGBl. I S. 3316 )

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Bauzuvorverordnung BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ( BGBl. I S. 132 ), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 ( BGBl. I S. 466 )

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeicherverordnung 1990 - PlanZ'90 ) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. I S. 49 )

4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen ( Landesbauordnung - BauONRW ), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 ( GV. NRW. S. 298 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 ( GV. NRW. S. 615 )

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 ( GV. NRW. S. 666 ), zuletzt geändert durch Artikel 5 des ersten Teils des Gesetz vom 05. Mai 2005 ( GV. NRW. S. 498 )

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht ( Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO ) vom 26. August 1999 ( GV. NRW. S. 516 ), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05. April 2005 ( GV. NRW. S. 332 )

7. Hauptstatut der Stadt Gronau ( Westf. ) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung ddam 15.03.2006 und 22.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.03.2006 und 2.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 05.04.2005 bis 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.11.2003 und 15.03.2006 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2005 und 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 09.07.2007

Der Bürgermeister

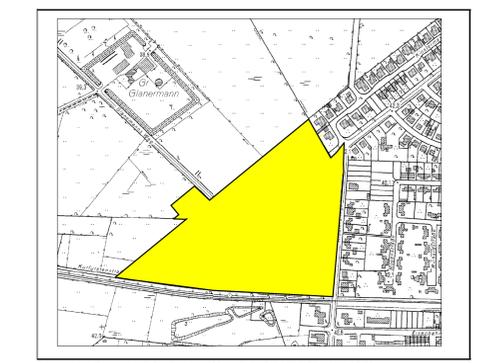
(Unterschrift)



# Stadt Gronau

## Regierungsbezirk Münster Kreis Borken

### Bebauungsplan Nr. 145 "Kurfürstenstraße/Glanemannsweg"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5000			
Datum	Gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensanstalt
01.08.2003			Datieren vom Katasteramt Borken erhalten.
05.01.2004	H.J.Bächler	H.J.Bächler	Bebauungsplanentwurf
08.01.2004	M.Pohl	H.J.Bächler	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung/TOB
06.03.2006	M.Pohl	H.J.Bächler	Bebauungsplan zur Auslegung
21.02.2007	M.Pohl	J.Krafzik	Bebauungsplan zur erneuten Auslegung
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung 48596 Gronau, ( Westf. ) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			

### Planzeichenerklärung

#### Nutzungsschablone

a = Art der baulichen Nutzung  
b = Zahl der Vollgeschosse  
c = Grundflächenzahl (GRZ)  
d = Geschossflächenzahl (GFZ)  
e = Hinweis auf textliche Festsetzungen  
f = Bauweise

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

#### Mass der baulichen Nutzung

Das 2. Vollgeschos ist nur im Dachgeschos zulässig

GRZ § 16 (2) Nr. 1 BauNVO  
GFZ § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

#### Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO

#### Überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit der

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

#### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sichtdreiecke

#### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien  
Straßenverkehrsflächen und Bereich der Müllabstellplätze  
Fußwegfläche  
Verkehrsrgrün

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptgasleitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen

#### Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Regenrückhaltebecken

#### Flächen für bestimmte räumliche Bereiche

Flächen für Stellplätze (be/ unbedacht) und Garagen

#### Öffentliche und private Grünflächen

öffentliche Grünfläche  
Kinderspielfläche  
private Grünfläche  
Ausgleichsfläche

#### Verkehrsmittelbeseitigungsdienst

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträger RWE Gas -Ferngasltg. mit einem beidseitig verlaufenden 3,00 m Schutzstreifen

#### Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

#### Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

#### Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

#### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Umformstation/Trafo  
Gasreglerstation  
Bahnanlagen</