

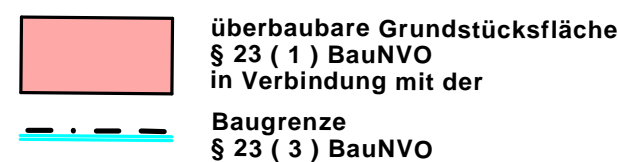
Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

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

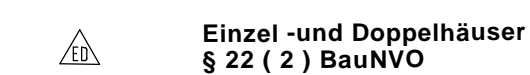
Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



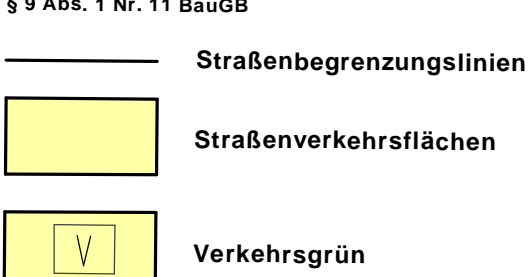
Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



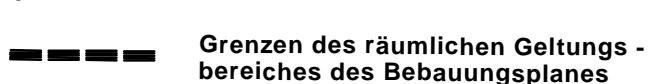
Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

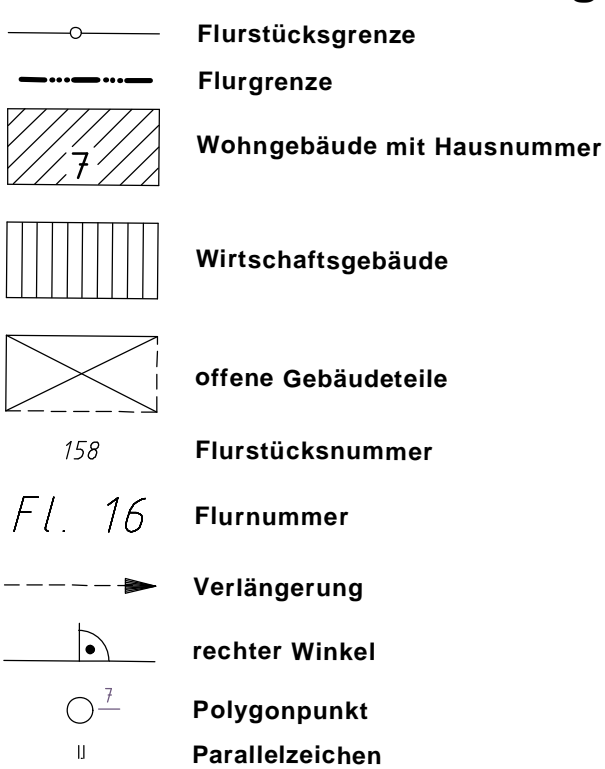


Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 201 „Hof Terbahl“, 1. vereinfachte Änderung, Stadtteil Epe

1.0 Art der Nutzung

Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der Nutzung

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen.

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 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).

5.0 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und dort nur außerhalb der Vorgartenzone (= Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude) zulässig.

7.0 Ökologische Belange

7.1 Baumschutz

Im Plangebiet stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Gronau unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.

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

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.2.1

Die Versiegelung von Freiflächen für PKW-Stellplätze und Wegeverbindungen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.

Stell- und Wegeflächen sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decken).

8.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 der BauO NRW

Im Bereich der vereinfachten Änderung sind nur Dachneigungen von 30 - 45 Grad zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 20.04.2005 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 24.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, 28.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Krafzik

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 14.06.2005 nach.

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

Gronau, 28.02.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Niehoff

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 20.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 02.06.2005 bis einschl. 04.07.2005 öffentlich ausgelegen.

Gronau, 28.02.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 23.11.2005 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gronau, 19.12.2005

Der Bürgermeister

Holtwisch

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 22.12.2005 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 22.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, 28.02.2006

Der Bürgermeister

Holtwisch

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

2. 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)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96)

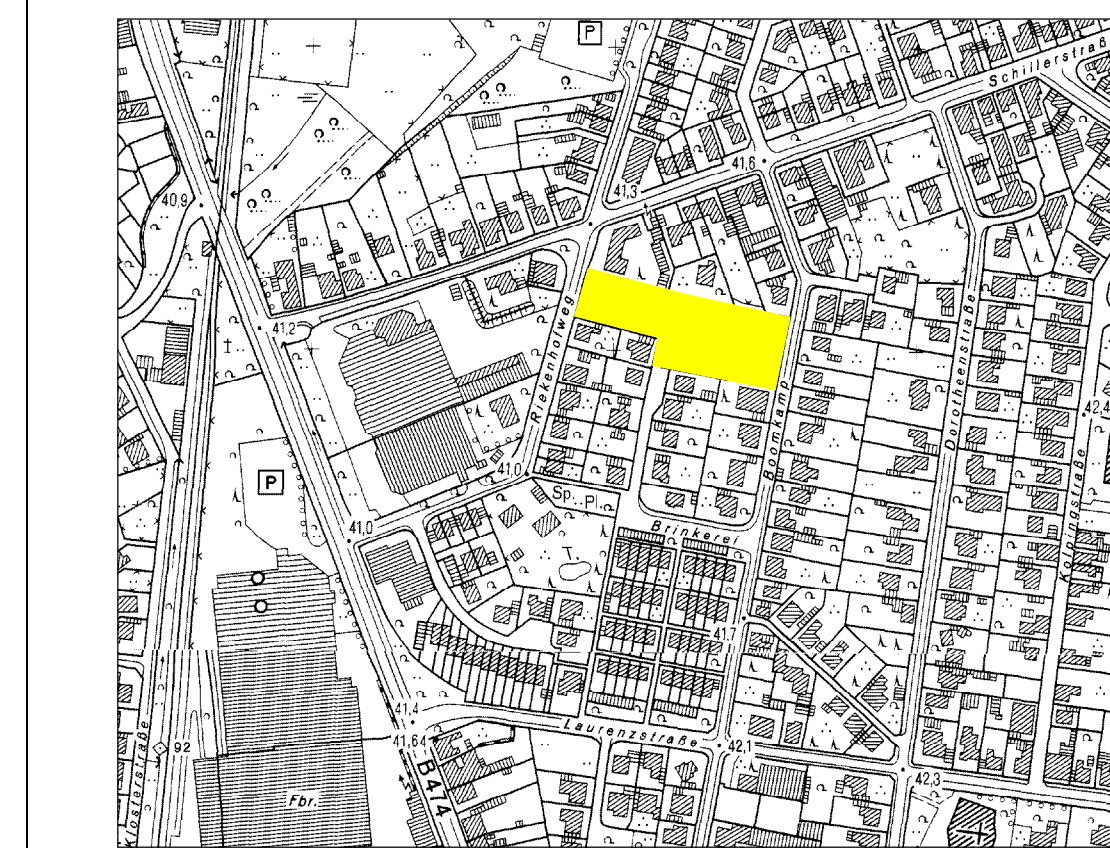
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999, in der Fassung vom 01.06.2001



Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 201 "Hof Terbahl" 1. vereinfachte Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Gemarkung Epe			
Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
14.06.2005			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
28.02.2006	M. Pohl	J.Krafzik	Montage Rechtsplan
			Plotmix I:\DAT\82\SUB3\201.mix
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			