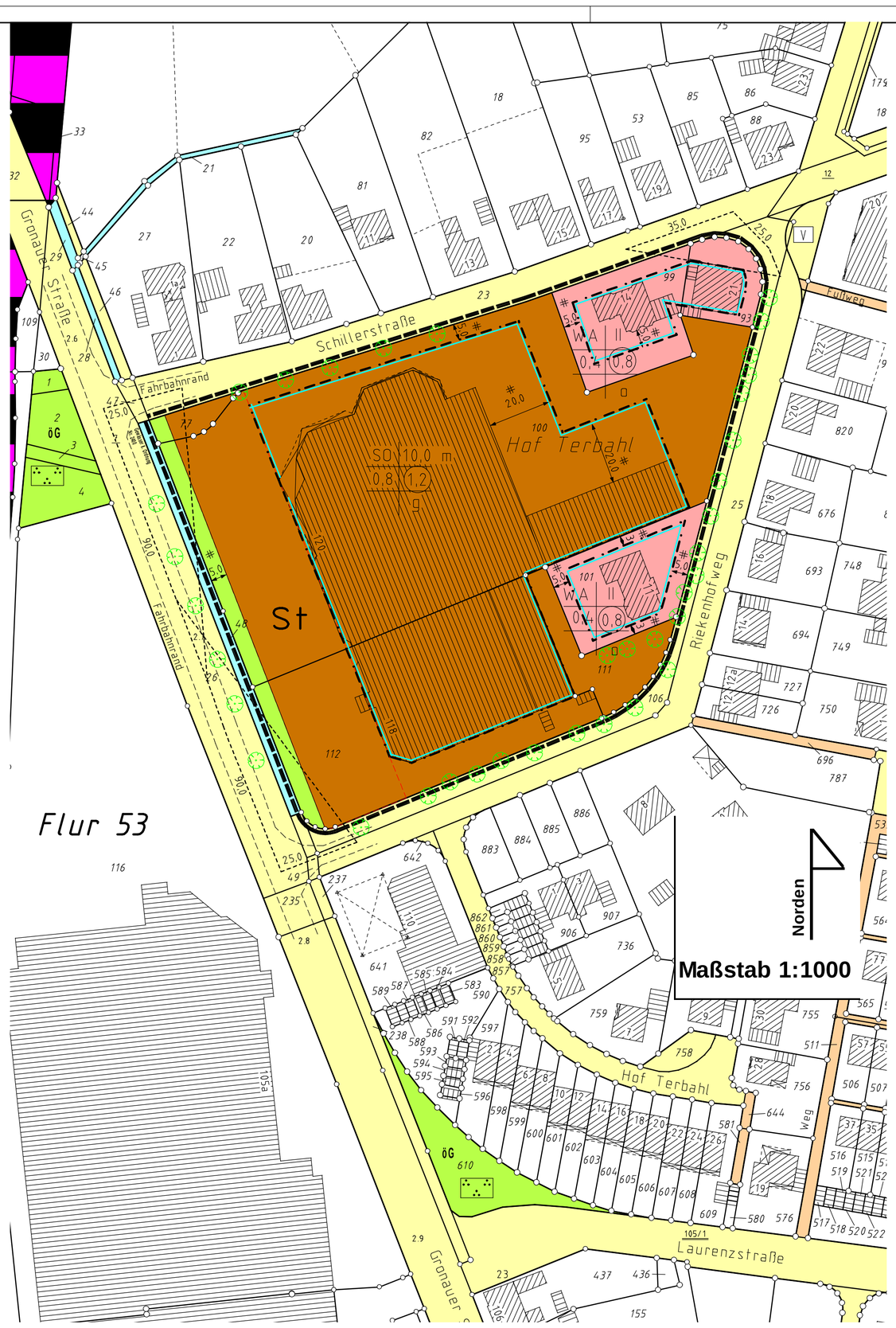


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 201 „Hof Terbahl“, 3. Änderung, Stadtteil Epe

1. Art der Nutzung

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

In dem mit SO (Sondergebiet) gekennzeichneten Bereich sind zulässig:

1. Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens **700** qm, soweit das Kernsortiment des jeweiligen Fachmarktes aus einer oder mehreren der folgenden Warengruppen (Sortimenten) besteht:
- Möbel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf
- Tapeten, Teppiche, Farben
- Automobile, Motorräder
- Heizung und Sanitär

2. Ein einzelner Einzelhandelsbetrieb mit mindestens **700** und maximal **1.000** qm Verkaufsfläche mit folgenden Warengruppen (Sortimenten) als Kernsortiment:
- Lebensmittel
- Genussmittel (alkoholische Getränke, Tabakwaren)
- Getränke
- Drogerieartikel
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Parfümerieartikel

3. Die zulässige (Gesamt-) Verkaufsfläche für die unter 1 und 2 genannten Betriebe wird auf maximal **4.500** qm begrenzt.

4. Randsortimente zu den unter 1 und 2 genannten Kernsortimenten dürfen pro Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche einen Flächenanteil von **50** qm nicht überschreiten.

5. Des weiteren sind im SO-Gebiet zulässig
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den unter 1 und 2 genannten Betrieben.

- Stellplätze für die unter 1 und 2 genannten Betrieben.
- Handwerksbetriebe, soweit sie den unter 1 genannten Betrieben funktional zugeordnet sind.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten
2.1. Geschossfläche

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird 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

Gem. § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen im Planungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

Sattel-, Walm- und Zeltdächer dürfen eine maximale Firsthöhe von **9,0** m und eine maximale Traufhöhe von **6,50** m nicht überschreiten.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal **6,50** m und die Firsthöhe auf maximal **8,50** m festgesetzt.

Bezugspunkt für die genannten Höhen ist die Straßenkrone der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.3. Erdgeschossfussboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als **0,50** m über der Straßenkrone der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

3. Ökologie
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ebenerdige Stellplätze im Sondergebiet sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Bezogen auf die Gesamtfläche der Stellplatzanlage sind 10% der maßgebenden Fläche mit Bodendeckern und Strauchwerk zu begrünen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Gehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen:

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

4. Garagen und Car-Ports

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Car-Ports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen nicht zulässig.

5. Von Sichtbehinderung frei zu haltende Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind in mehr als **0,70** m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

6. 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 als zuständiger Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

7. 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 Stadt Gronau und/oder dem Landschaftsverband Westfalen Lipppe, 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).

8. Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Werbeanlagen innerhalb eines Bereichs von **20,0** m zum äußersten Fahrbahnrand der B 474 (Gronauer Straße) nicht zulässig.

Innerhalb eines Bereichs von **20,0 – 40,0** m zum äußersten Fahrbahnrand der B 474 (Gronauer Straße) sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 474 (Gronauer Straße) ausgeschlossen sind (siehe Hinweis).

Hinweise:

Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte 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, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), zu verständigen.

Definition Traufhöhe

Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befinden.

Werbeanlagen

Unter Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 8 bedarf die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines **40,0** m-Bereichs entlang der B 474 (Gronauer Straße) gemäß § 9 Abs. 6 FstrG in jedem Einzelfall einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße (Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Coesfeld).

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBL. I S. 2098)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 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 20.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.10.2004 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.03.2006 bis einschließlich 28.04.2006 durchgeführt.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom Dezember 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, den 05.10.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 14.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 27.07.2006 bis einschl. 28.08.2006 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.09.2006 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 05.10.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

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

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f

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
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — sonstiges Sondergebiet SO § 11 (2) BauNVO

WA — allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

g — geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

Mass der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

10,0 m — Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze -H § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§9 Abs 1 Nr. 25 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Eisenbahnlinie Gronau - Dortmund

öG — öffentliche Grünfläche Parkanlage

Straßenverkehrsflächen

Fußwegefläche

V — Verkehrsgrün

Gewässer II Ordnung mit Nummer im Plan

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

7 — Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

158 — Flurstücksnummer

Fl. 16 — Flurnummer

Verlängerung

rechter Winkel

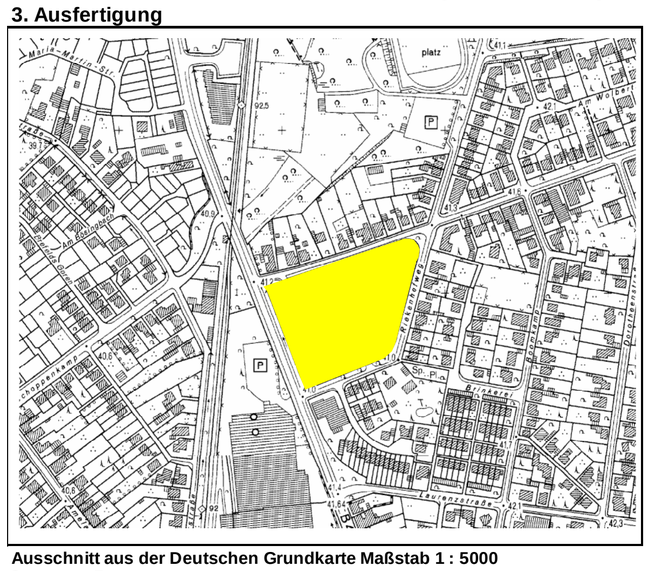
7 — Polygonpunkt

Parallelzeichen

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 201
"Hof Terbahl" 3. Änderung, Stadtteil Epe

3. Ausfertigung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000
Gemarkung Epe

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
			Plotmix I:\DAT\90\SUB 201.mix

Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung -
48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1