

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 201 „Hof Terbah“, 3. 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**

**Geschossfläche**  
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 mitzurechnen.

**Zulässige Grundfläche**  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist maximal bis zu einer Geschossflächenzahl von **0,6** zulässig.

**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).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 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 12.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 14.03.2008

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Gronau, den 14.03.2008

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.02.2008 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 14.03.2008

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom August 2007 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 14.03.2008

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

**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

**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO
--	---------------------------------

**DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTER-LAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT**

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Parallelzeichen
- PP Polygonpunkt
- TP Trigonometrischer Punkt

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

	Zweckbestimmung Garagen
--	-------------------------

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
--	---

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

**KENNZEICHNUNGEN UND NACH-RICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Fußwegflächen
	Wasserfläche Gewässer II. Ordnung

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO in Verbindung mit der
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

--	--

**5.0 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ab einer Entfernung von **20,00 m** zur Straße Bösingbachstiege nur auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus haben überdachte Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von **7,00 m** zur öffentlichen Verkehrsflächen (Bösingbachstiege) einzuhalten.

**6.0 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind gem. 14 BauNVO in dem Bereich zwischen der Straßen Bösingbachstiege und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

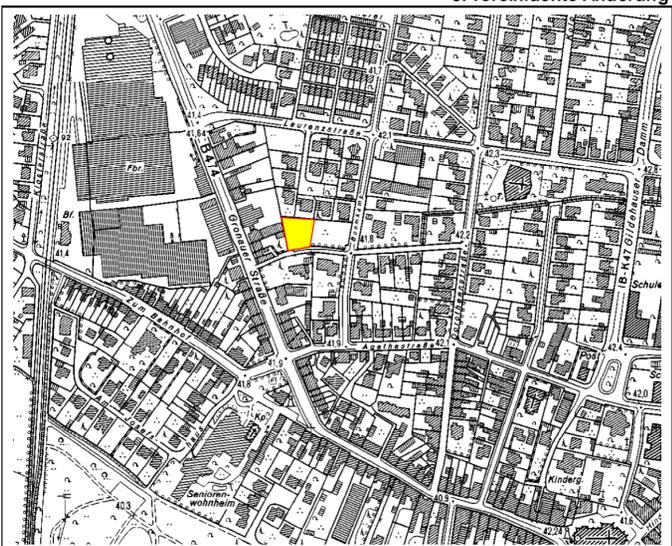
**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

- 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)
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- 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 Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615).
- 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 Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV NRW S. 498).
- 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 05. April 2005 (GV NRW S. 332).
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

**Stadt Gronau**  
Regierungsbezirk Münster  
Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 201**  
"Hof Terbah"

3. vereinfachte Änderung



**Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000**  
Gemarkung Epe

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
24.08.2007			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
06.09.2007	M.Pohl	J. Krafzik	Bebauungsplanentwurf
			Plotmix G:\FB 461\BPL\SUB201.mix

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