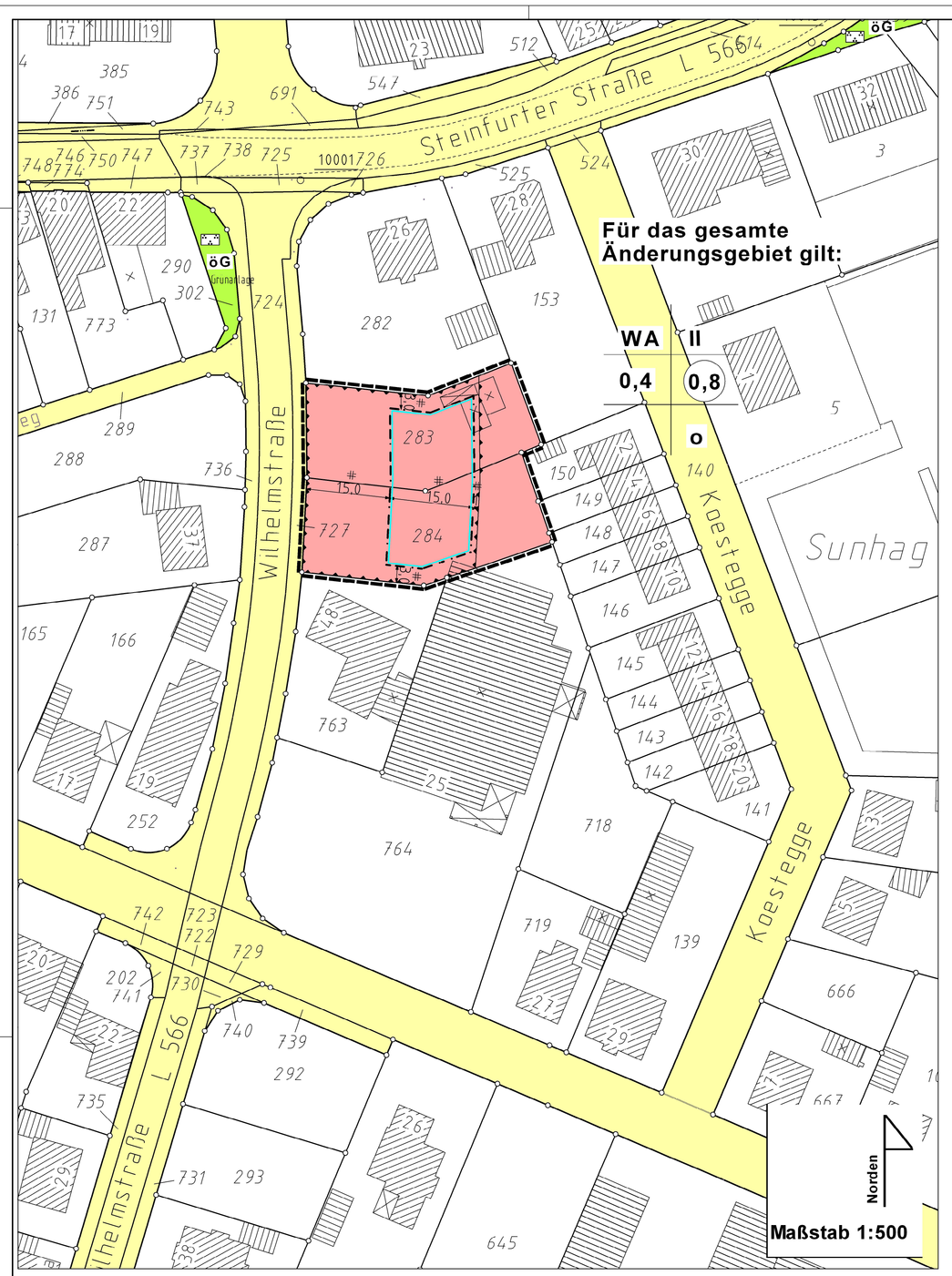

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 204 „Danzigweg", 1. Änderung, Stadtteil Epe

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 generell unzulässig.

2.0 Maß der Nutzung

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

2.2
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der fertigen Straßenkrone liegen.

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 Ökologische Belange

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

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. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Sickerpflaster).

6.0 Lärmschutz

Im Plangebiet ist für ausreichenden Schallschutz hinsichtlich der von der Wilhemstraße ausgehenden Lärmemissionen Sorge zu tragen. Insbesondere dürfen keine Aufenthaltsräume von der lärmbelasteten Nordseite der Gebäude belichtet und belüftet werden, es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen verwandt, mit denen die Einhaltung der schall-technischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) eingehalten werden können.

Hinweis:

1.0 Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten 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)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.06.2003 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 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.06.2003 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 30.06.2003 bis einschließlich 21.07.2003 durchgeführt.

Gronau, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platze vollständig mit Stand vom Januar 2003 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

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 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 00.00.0000 bis einschl. 00.00.0000 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) 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

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

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

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

WA — allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 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 im Verbindung mit der
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

ÖG — öffentliche Grünfläche Parkanlage

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutz

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
offene Gebäudeteile
158 — Flurstücksnummer
Fl. 16 — Flurnummer
Verlängerung
rechter Winkel
Polygonpunkt
Parallelzeichen

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
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 Gesetz 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 , geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV.NRW S. 96).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV.NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV.NRW S. 254).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 204
"Danzigweg"
1. Änderung

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 10000

Gemarkung Epe

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.08.2003			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
24.06.2004	B. Niehoff	J. Kratzik	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix G:\DATI\83\SUB204-1.mix

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