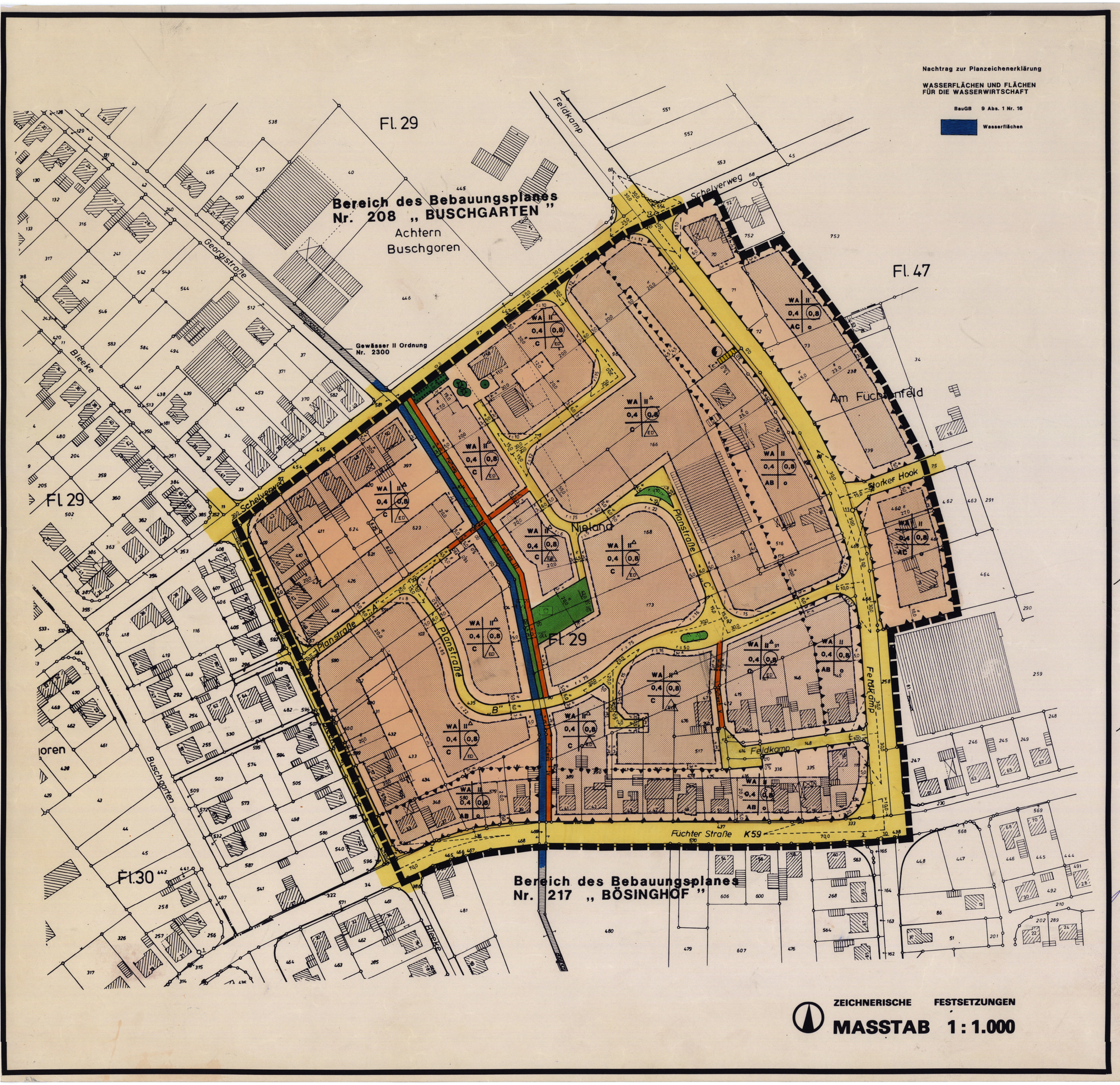



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 29.03.95 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 03.09.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 30.05.97

Der Stadtdirektor
im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 29.03.95 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 04.09.95 bis einschl. 06.10.95 durchgeführt.

Gronau, den 30.05.97

Der Stadtdirektor
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 12.01.95 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 30.05.97

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Bödicker
Öff. best.
Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 07.10.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.10.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 25.10.96 bis 29.11.96 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 30.05.97

Der Stadtdirektor
in Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 10.08.1994 den Beschluß über den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gem. § 2 (6) des 2. Maßnahmengesetzes zum BauGB - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) - gefaßt.

Gronau, den 30.05.97

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.04.97 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 30.05.97

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Stadtdirektor
In Vertretung:
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 15.05.97 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 15.05.97 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 30.05.97

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

## ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Verordnung - 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).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse - Z bzw.
B Höhe der Gebäude - H
C Grundflächenzahl - GRZ
D Baumassenzahl - BMZ bzw.
D Geschoßflächenzahl - GFZ
E Hinweis auf textliche Festsetzungen mit örtlich beschränktem Geltungsbereich
F Bauweise

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — allgemeine Wohngebiete - WA § 4 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II^A — Das 2. Vollgeschoß ist nur im Dachbereich zulässig

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z), § 17 Abs. 4 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

### BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

### FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

Fußwege

### VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

U — Umformerstation

### ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

### FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Immissionen

### BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.

Bäume

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohngebäude mit Haus-Nr.

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

217 Flurstücks-Nr.

Fl. 23 Flur Nr.

Parallelzeichen

Verlängerung

rechter Winkel

o 18 Polygonpunkt

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der Nutzung - Einzelhandel

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziff. 1 - 3 und 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Ziff. 4 sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung § 1 (9) BauNVO nur solche Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig, die der Versorgung der im Plangebiet ansässigen Personen dienen und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

### 2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschoßfläche

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß auf die Geschoßfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mit anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen in den in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten Bereichen folgende Festsetzungen getroffen:

Für Satteln-, Walm- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Für Tonnen- und Pultdächer wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt.

Für die mit "C" gekennzeichneten Bereiche wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt.

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

(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe ab Straßenkrone.)

2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der 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 Ökologische Belange

4.1 Im Planbereich stehende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

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

4.2 Für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Flurstücks 91 tw., 92 tw., 96 tw., 103, 166 tw., 168 tw., 173, 398, 426, 435, 515 tw., 591. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen (- bezogen auf das jeweilige Baugrundstück -) mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei ist der Faktor 5 zugrunde zu legen. (Mittelwert der Stufenkompensationsfläche des Berechnungsschemas nach Adam/Nohl/Valentin (1989) - siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Es sind standortgerechte einheimische Gehölze der folgenden Artenliste zu wählen:

Haselnuß, Wasserschneeball, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Grau- und Ohrweide, Hundsrose, Stechpalme, Vogelkirsche, Eberesche, Sandbirke, Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche.

Für alle übrigen Flurstücke gilt, daß das Pflanzgebot nur anzuwenden ist, sobald die nach ursprünglicher Planung festgelegte GRZ von 0,3 überschritten wird.

4.3 Die unter textlicher Festsetzung Nr. 4.2 genannten Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz anzusehen - sog. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf der Grundlage des Artikels 5 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

4.4 Werden bei Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Oberkreisdirektor Borken zu informieren.

4.5 Bei Grundwasserentnahmen zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bebauungsplanbereich sind die Wässer vor Verwendung in Abstimmung mit dem OKD Borken auf ihre Eignung zu untersuchen.

### 5.0 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).

### 6.0 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 (4) BauO NW)

6.1 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und -neigung zulässig.

6.2 Anbauten haben sich hinsichtlich Traufen-, Firsthöhe, Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

6.3 Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern untereinander abzustimmen. Dachgauben haben von Traufe und Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens einen Abstand zu halten.

### 7.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

### 8.0 Lärmschutz

In dem im Plangebiet mit A bezeichneten Gebiet ist einer Bauteile für äußereinwirkenden Schallschutz zu sorgen, der das Plangebiet tangierenden Straßen zu sorgen.

Es sind Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Vorworm DIN 18005 vom Mai 1987 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)/40 dB(A) sichergestellt wird.

Dies gilt insbesondere für Wohnungen, die dem Schlafen zugekehrt sind.

Die Baugenehmigungsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren auf diese Festsetzungen hinzuweisen.

### 9.0 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen haben einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Abstand kann auf verringert werden, wenn der Nachweis einer ausreichenden Torlüftung nachgewiesen wird.
Überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Dies gilt auch für Nebenanlagen.

## HINWEISE:

1. Die Gewässer II. Ordnung Nr. 2370 und 2371 im vorliegenden Bereich der Straße "Feldkamp" sind gegenüber der Plandarstellung der Verbandsgewässer in der Örtlichkeit so nicht mehr vorhanden; die sie bei Erstellung des Radweges und privater Zufahrten fast gänzlich verfüllt wurden.
2. Der Abstand von Einfriedigungen und baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung muß nach Satzung Wasser- und Bodenverbandes mindestens 1.00 m vom oberen Böschungskante betragen.

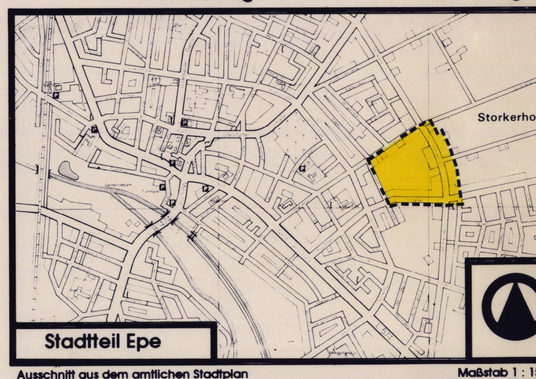
# STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster Kreis Borke
Stadtteil Epe

## BEBAUUNGSPLAN NR. 207-

## „NIELAND "

1. Änderung . Ausfertigu




Stadtteil Epe

Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan Maßstab 1 : 1

| Datum | Gez. | Geprüft | Änderung | Bemerkung | V - S |
|---|---|---|---|---|---|
| 12.01.95 | B. Niehoff | | | Hochzeichnung | Aufstellu beschlus 29.03.95 |
| 22.03.95 | Bächler/Pohl | Krafzik | | Entwurf zur Bürgerbeteiligung | Bürgerbe 04.09.95 06.10.95 |
| 16.05.96 | Pohl | Bächler | | Rechtsplan zur Auslegung | TÖB 18.12.95 09.02.96 |
| | | | | | |
| | | | | | |

Stadt Gronau - Stadtplanungsamt -
48596 Gronau, Konrad-Adenauer-Str. 1