



### 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

**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

**Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**o** offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**Sichtdreiecke**

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinien**

**Straßenverkehrsflächen**

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**Trafostation**

**Fußweg**

**öffentliche Grünfläche Kinderspielfeld**

**Wasserflächen Böschungsbach**

**Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit**

**Flurstücksgrenze**

**Flurgrenze**

**Wohngebäude mit Hausnummer**

**Wirtschaftsgebäude**

**offene Gebäudeteile**

**Flurstücksnummer**

**Flurnummer**

**Verlängerung**

**rechter Winkel**

**Polygonpunkt**

**Parallelzeichen**

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

**Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 207 2. Änderung

- 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 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Ziff. 4 sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten WA - Gebiet generell unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Geschossfläche**
- Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass auf der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht 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 C gekennzeichneten Bereichen folgende Festsetzung getroffen:
- Die Traufhöhe wird auf maximal 4,50 m Höhe und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m Höhe 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 Straßenkante der öffentlichen Erschließungsstraße.
- 2.3** Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkante liegen.
- 3.0 Überdachte Stellplätze und Garagen**
- 3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 4.0 Nebenanlagen**
- 4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) sind bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.0 Von Sichtbehinderung freizuhalten Flächen**
- 5.1 Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

- 6.0 Ökologische Belange**
- 6.1 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.
- 6.2 Gem. § 9 (1) Nr. 25 a müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen, (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 Nr. 207 - 1.
- Es sind standortgerechte einheimische Gehölze der folgenden Artenliste zu wählen:
- Haselnuss, Wasserschneeball, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Grau- und Ohrweide, Hundsrösse, Stechpalme, Vogelkirsche, Eberesche, Sandbirke, Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche.
- 6.3 Die unter Textlicher Festsetzung Nr. 6.2 genannten Festsetzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB anzusehen.
- 6.4 Bei Grundwasserentnahmen zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bebauungsplanbereich sind die Wasser vor Verwendung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Borken auf ihre Eignung zu untersuchen.
- 6.5 Zufahrten von der Straße Feldkamp zu den Grundstücken müssen so angelegt werden, dass der vorhandene Baumbestand mitsamt dem Wurzelwerk nicht beeinträchtigt wird. Nur unter Nachweis der baulichen Notwendigkeit kann im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Gronau und in Absprache mit dem Referat für Umwelt und Naturschutz im Einzelfall ein Eingriff in Erwägung gezogen werden.
- 7.0 Altlasten**
- 7.1 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 zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- 8.0 Bodendenkmale**
- 8.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder 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).
- 9.0 Lärmschutz**
- 9.1 In den im Plangebiet mit A bezeichneten Gebieten ist in einer Bauweise für ausreichenden Schallschutz hinsichtlich der das Plangebiet tangierenden Straßen zu sorgen.
- Es sind Schallschutzfenster und schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) / 40 dB (A)) sichergestellt wird.
- Die Baugenehmigungsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren auf diese Festsetzung hinzuweisen.

- 10.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 (4) BauO NW)**
- 10.1 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
- 10.2 Anbauten haben sich hinsichtlich Traufhöhe und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firsthöhe der Anbauten muss mind. 1,00 m geringer sein als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.
- 10.3 Die Gestaltung von Dachgauben bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen. Dachgauben haben von der Trauf- und Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten.
- Hinweise**
- 1.0 Kampfmittelräumdienst**
- Die Durchführung aller bodenein-greifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Für das Flurstück 73 der Flur 29 und das Flurstück 753 der Flur 47 gilt: Aufgrund von Luftbildern des Kampfmittelräumdienstes sind für diese Bereiche Kampfmittelbeeinflussung zu erkennen. Somit gilt für diese Teilbereiche vor jeglicher Baumaßnahme die systematische Absuche durch den Kampfmittelräumdienst.
- 2.0 Gewässer**
- 2.1 Die Gewässer II. Ordnung Nr. 2370 und 2371 in der vorderen Bereich der Straße „Feldkamp“ sind gegenüber der Plandarstellung der Verbandsge-wässer in der Örtlichkeit in dieser Form nicht mehr vorhanden, da sie bei der Erstellung des Radweges und privater Zufahrten gänzlich verrohrt wurden.
- 2.2 Der Abstand von Einfriedigungen und baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung muss nach Satzung des Wasser- und Bodenverbandes mindestens 3,00 m von der oberen Böschungskante betragen.

### ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 ( BGBl. I S. 2850 )
- 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 )
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahals ( Plan- zeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen ( Landesbauordnung - BauO NW ), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 ( GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. 232 ), geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 ( GV. NRW. S. 439 / SGV. NRW. 2129 )
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 ( GV. NW S. 666 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 ( GV. NW S. 160 )
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht ( Bekanntmachungs - verordnung - BekanntmVO ) vom 26.08.1999 ( GV. NW S. 516 / SGV. NW 2023 )
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01.12.1999.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.09.2002 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 22.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 23.04.2004

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

( Unterschrift )

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.09.2002 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.10.2002 bis einschließlich 29.11.2002 durchgeführt.

Gronau, den 23.04.2004

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

( Unterschrift )

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom Febr. 2002 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Über-tragbarkeit 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 24.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 24.04.2003 bis einschl. 27.05.2003 öffentlich ausliegen.

Gronau, den 23.04.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 31.03.2004 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 23.04.2004

Der Bürgermeister

( Unterschrift )

**Stadt Gronau**  
Regierungsbezirk Münster  
Kreis Borken

### Bebauungsplan Nr. 207 - 2 "Nieland" 2. Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000  
Gemarkung Epe

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.02.2002			Daten vom Katasteramt Borken erhalten.
24.09.2002	M. Pohl	U. Brügger	Bebauungsplan zur TÖB / Bürgerbeteiligung
05.03.2003	M. Pohl	U. Brügger	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix I:\DATA\82\SUB207-2.mxd

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