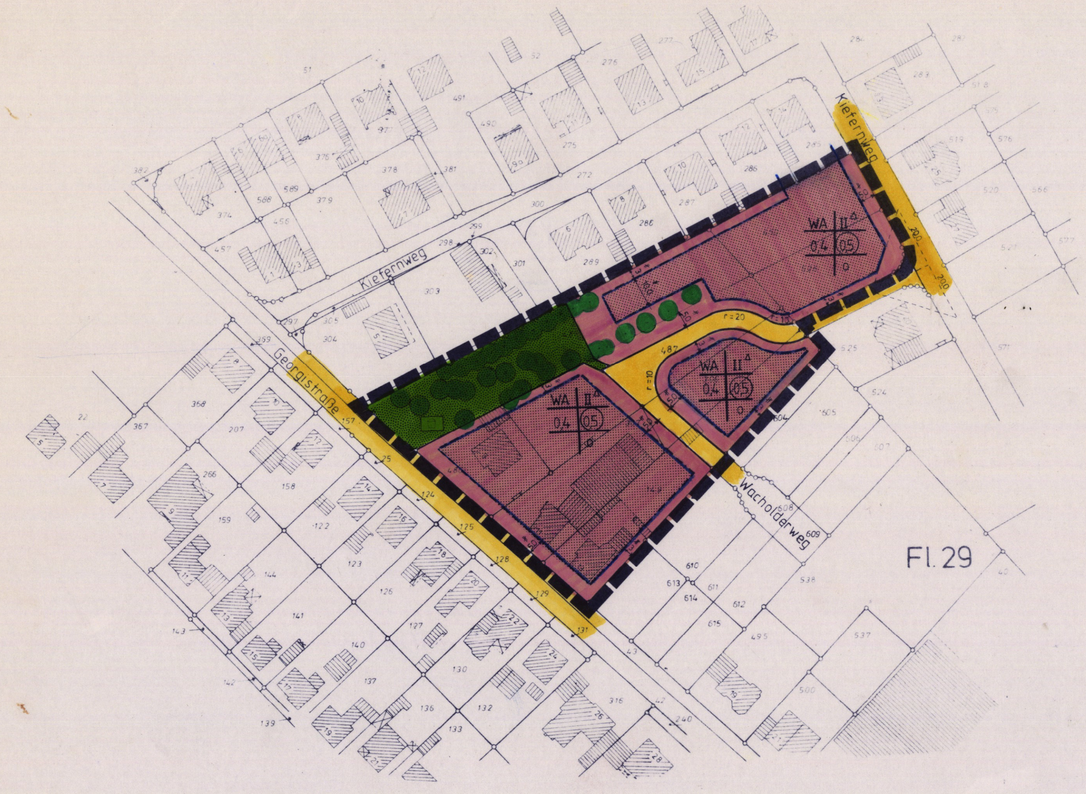


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

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 textlicher Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO)

(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ § 20 BauNVO)

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 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

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen 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

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. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 folgende Festsetzungen getroffen.

- Für Sattel-, Walm- und Zeltdächer (dreieckige, spitz zulaufende Dachflächen) wird eine maximale Traufhöhe von 4.50 m und eine maximale Firsthöhe von 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 das Änderungsgebiet ist ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksfläche (= 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 zu wählen.

Folgende Arten werden empfohlen:

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

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).

5.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Vertiefungen 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 Dachneigung zulässig.

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

7.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0.70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

8.0 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen haben einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Abstand kann auf 3 m verringert werden, wenn der Nachweis einer automatischen Toröffnung nachgewiesen wird.

Überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
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 (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).
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 26.06.1984 (GV. NW. 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. 1992, S. 467).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023.

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 16.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 10.05.96
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 16.09.93 bis einschl. 18.10.93 durchgeführt.

Gronau, den 10.05.96
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 16.07.95 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 10.05.96
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ebdicker Öff. best. Vermessungsingenieur
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 29.03.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.08.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 28.08.95 bis 06.10.95 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 10.05.96
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.04.96 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 10.05.96
Der Bürgermeister — Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Unterschrift)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom ... Az. ... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 29.03.95 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 24.09.96
Der Stadtdirektor
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 06.09.96 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 24.09.96 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 24.09.96
Der Stadtdirektor
(Unterschrift)

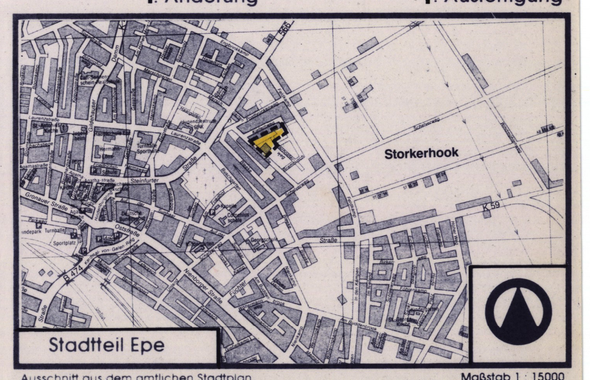
STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster — Kreis Borken
Stadtteil Epe

BEBAUUNGSPLAN NR. 208.1

" BUSCHGARTEN "

1. Änderung — **1. Ausfertigung**



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
16.07.95	Niehoff	Bächler		Erweiterung d. B.-Planbereiches, Hochzeichnung	
				Rechtsplan zur TÖB	

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