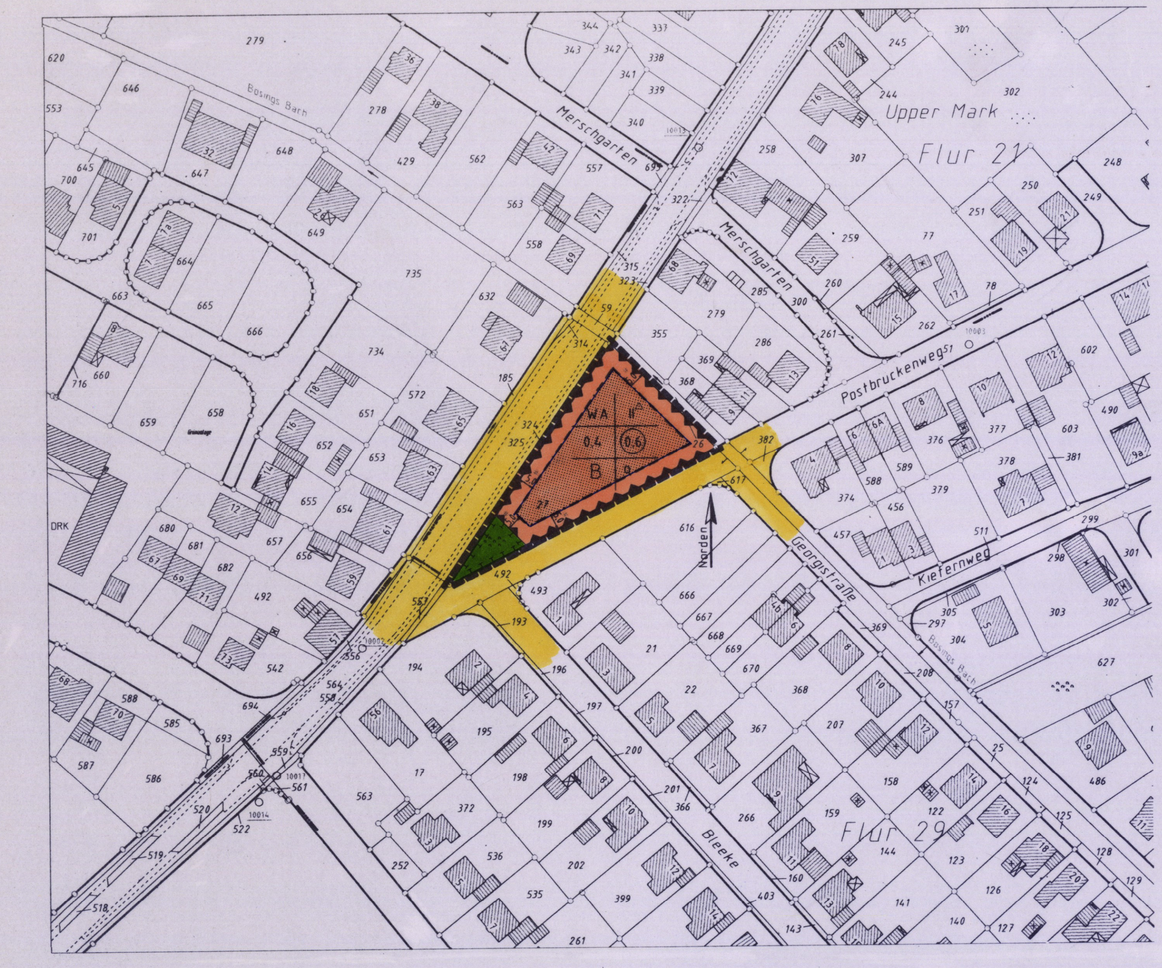


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.02.98 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 20.08.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 22.07.99

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.02.98 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 24.08.98 bis einschl. 25.09.98 durchgeführt.

Gronau, den 22.07.99

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Unterschrift)

Der Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 20.01.99 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den 22.07.99

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 08.12.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.02.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 16.02.99 bis 19.03.99 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 22.07.99

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.05.99 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 22.07.99

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Unterschrift)

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

Der Stadtdirektor

(Unterschrift)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

2. 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).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218; ber. S. 982).

5. 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).

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224/SGV NW 2023).

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 05.09.1995 in der Fassung vom 30.01.1996.

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 Mindestmaß bei textlichen 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

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

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Immissionen

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

277 Flurstücks-Nr.

Fl. 23 Flur-Nr.

Parallelzeichen

Verlängerung

rechter Winkel

0.18 Polygonpunkt

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Nutzung

1.1
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell ausgeschlossen.

1.2
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der Nutzung

2.1
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplans festgesetzt, daß auf die zulässige 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
Gem. § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklüng (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
Für Sattel-, Walm und Zeltdächer wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
Für Tonnen- und Pultdächer wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe ab Straßenkrone)

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

3.0 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt werden, 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 Bodenndenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau - Untere Denkmalbehörde - 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 belassen (§§ 15 und 16 DSchG)

5.0 Lärmschutz

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage an der Steinfurter Straße immissionsmäßig vorbelastet. Daher ist im betroffenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.
In dem mit B gekennzeichneten Bereich dürfen die Fenster - sofern sie der Belichtung und Belüftung von Schlafräumen dienen - keine Sichtverbindung zur vorgenannten Straße haben; es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen verwandt, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB (A) nachts 45 dB(A)) sicher gestellt wird.

6.0 Ökologische Belange

6.1
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.1.1
In den festgesetzten Baugebieten des Bebauungsplanes ist die Versiegelung privater Freiflächen für PKW-Stellplätze mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton unzulässig. Zu verwenden sind wassergebundene Decken oder Rasengitter- bzw. Rasenverbundsteine.

6.1.2
Auf sämtlichen Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Es müssen mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksflächen entsprechend den nachfolgenden Vorgaben bepflanzt werden:
Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15% nicht überschreiten.
Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Zur Durchführung der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:
Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

7.0 Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn ein Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Zum Gewässer Bösings Bach ist ein Abstand von 1 m (gemessen ab Böschungsoberkante) einzuhalten.

8.0 Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

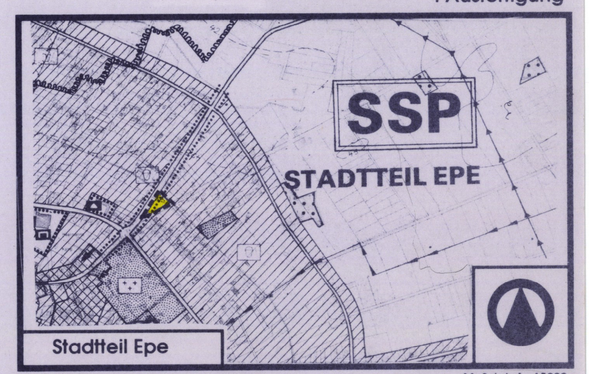
STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster — Kreis Borken
Stadtteil Epe

BEBAUUNGSPLAN NR. 208.2

Buschgarten

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
20.01.99	Puhl	Kratzik		Reinzeichnung	
25.01.99	Nieh/Pohl	Kratzik		Montage/Rechtsplan zur Auslegung	
		-			

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