ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 500

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

MK — Kerngebiete MK § 7 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

III △ — Das 3. Vollgeschoß ist nur im Dachbereich zulässig - unter Einhaltung der Textlichen Festsetzungen Nrn. 1.0 und 3.1.

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

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

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

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g — geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

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
Flurstücks Nr.
Fl. 23 — Flur Nr.
Parallelzeichen
Verlängerung
rechter Winkel
Polygonpunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der Nutzung

1.1 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.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

1.2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht um mehr als 0,50 m über der Straßenkrone der Oststraße liegen.

1.2.2 In dem mit A in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich dürfen die Traufhöhe maximal 7,50 m und die Firsthöhe maximal 11,0 m über der Straßenkrone der Oststraße liegen.

2.0 Lärmschutz

Der Planbereich ist durch seine Lage zu den Hauptverkehrsstraßen immissionsmäßig vorbelastet. Deshalb ist von den Bauherren für ausreichenden Schallschutz zu sorgen:

In den Wohnungen an der Oststraße und am Kardinal-von-Galen-Ring dürfen die Fenster - sofern sie der Belichtung und Belüftung von Schlafräumen dienen - keine Sichtverbindung zur Oststraße bzw. zum Kardinal-von-Galen-Ring haben; es sei denn, es werden Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen verwandt, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (Mk) (tagsüber 65 dB(A)/nachts 55 dB(A) sichergestellt wird.

Hierauf hat die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen.

3.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 81 (4) BauO NW)

3.1 Dachformen

In dem mit A in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind nur Satteln-, Walm- und Mansarddächer zulässig.

3.2 Werbeanlagen

3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen sind gegeben, wenn erhebliche öffentliche Interessen für befristete Veranstaltungen vorliegen (z.B. Schlußverkäufe) und an vorübergehend (d.h. für den Zeitraum der Bauzeit) aufgestellten Bauzäunen, auch für die Wahlwerbung.

3.2.2 Insgesamt darf die Werbefläche an Gebäuden einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

3.2.3 Flachwerbeanlagen müssen ganzflächig parallel zur Fassade angebracht werden. Sie dürfen nicht höher als 0,70 m sein und sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
Der max. Abstand der Vorderkante der Werbeanlagen von der Gebäudewand darf 0,30 m nicht überschreiten.

3.2.4 Ausleger sind als winklig zur Gebäudefront angebrachte ganzflächige Flachwerbeanlage auszubilden.
Je gewerblich genutzter Gebäudefront ist ein Ausleger mit einer maximalen Ausladung von 0,80 m zulässig. Die Fläche des Auslegers darf 2,5 m² nicht überschreiten. Die Ausleger haben zur OK Gehweg bzw. Straße einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten; sie dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Von Gebäudeecken ist mit Auslegerwerbungen ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
Ausleger in Form von Würfeln, Pyramiden, Prismen, Zylindern oder ähnlichen Körpern sind unzulässig.

3.2.5 Schaufenster und sonstige Fenster dürfen weder großflächig zugeklebt, noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Eine Großflächigkeit liegt dann vor, wenn mehr als 1/4 der Glasfläche verdeckt ist. Dies gilt nicht für kurzfristige Sonderveranstaltungen.

3.2.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen oder fluoreszierenden Farben, beweglichen Lichtquellen, Wechselschaltungen und Laufschriften, sofern sie von Schlafräumen einsehbar sind.

3.2.7 Unzulässig sind Werbeanlagen ferner

- an Einfriedigungen, Stützmauern, Brandmauern, Dächern, Schornsteinen und Türmen,
- an Balkonen, Erkern und Geländern,
- an Toren, Fensterläden, Rolläden und Jalousien,
- an Böschungen, Bäumen und Masten,
- an Ruhebänken
- als Transparente, Fahnen und (Spann-)Bänder. (Ausnahmen: besonders genehmigte Veranstaltungen, Schluß- und Ausverkäufe für den Zeitraum ihrer Veranstaltung)

4.0 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.

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 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

7.0 Baumschutz

7.1 Im Planbereich stehen Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Verlust sind sie durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.

7.2 Wird der Standort der Goldulme an der Oststraße durch Überbauung in Anspruch genommen, so ist der Baum in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Umwelt der Stadt Gronau an einen geeigneten Standort zu versetzen.

Hinweis:

Auch bezüglich der von der textlichen Festsetzung 2.0 nicht betroffenen Wohn- und Aufenthaltsräume wird den Bauherren empfohlen, bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Hier kommt insbesonders auch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie konstruktiver Schallschutz in Betracht.

STADT GRONAU

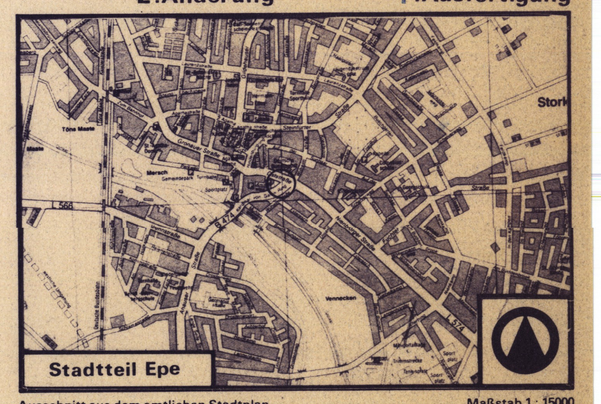
REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER KREIS BORKEN

Stadtteil Epe

BEBAUUNGSPLAN NR. 210

Sanierung Gronau II
-Stadtteilzentrum Epe-

2. Änderung 1. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Dat	Gz	Gp	Gä	V - St	Bemerkung
19.09.94	B.U.	208			Rechtsplan u. Auslage zur Auflegung
					Hochzeichnung
11.09.92	B.U.	208			Änderung Rechtsplan zur Auflegung
22.03.93					Rechtskraft

STADT GRONAU - STADTPLANUNGSAMT -
4432 GRONAU (WESTF.), KONRAD-ADENAUER-STRASSE 1

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 06.06.90 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 12.12.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 22.10.90

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 03.04.90 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.10.90 bis einschl. 30.11.90 durchgeführt.

Gronau, den 03.12.90

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 12.11.91 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 02. Dez. 1992

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Bädicker
Dipl. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 03.04.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.11.92 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 26.11.92 bis 24.01.92 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 27.07.92

Der Stadtdirektor
In Vertretung:
(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.09.92 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 17.09.92

Der Bürgermeister / Stadtdirektor
In Vertretung:
(Unterschrift) (Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 01.02.1993 AZ: 32.1-1202-15/5 werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 01.02.1993

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
Regierungsbaurätin
Geißler
(Unterschrift)

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT MÜNSTER

Der vom Rat der Stadt Gronau in seiner Sitzung am 16.09.92 beschlossene Bebauungsplan wurde mit Datum von 08.12.92 der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB angezeigt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Frist von drei Monaten gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 22.03.93 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 23.03.93

Der Stadtdirektor:
(Unterschrift)

STADT GRONAU (WESTF.)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Artikel 2 (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl I S. 132).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

4. 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 21.06.1988 (GV. NW. 1988, S. 319).

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. 1990, S. 141/SGV. 2023).