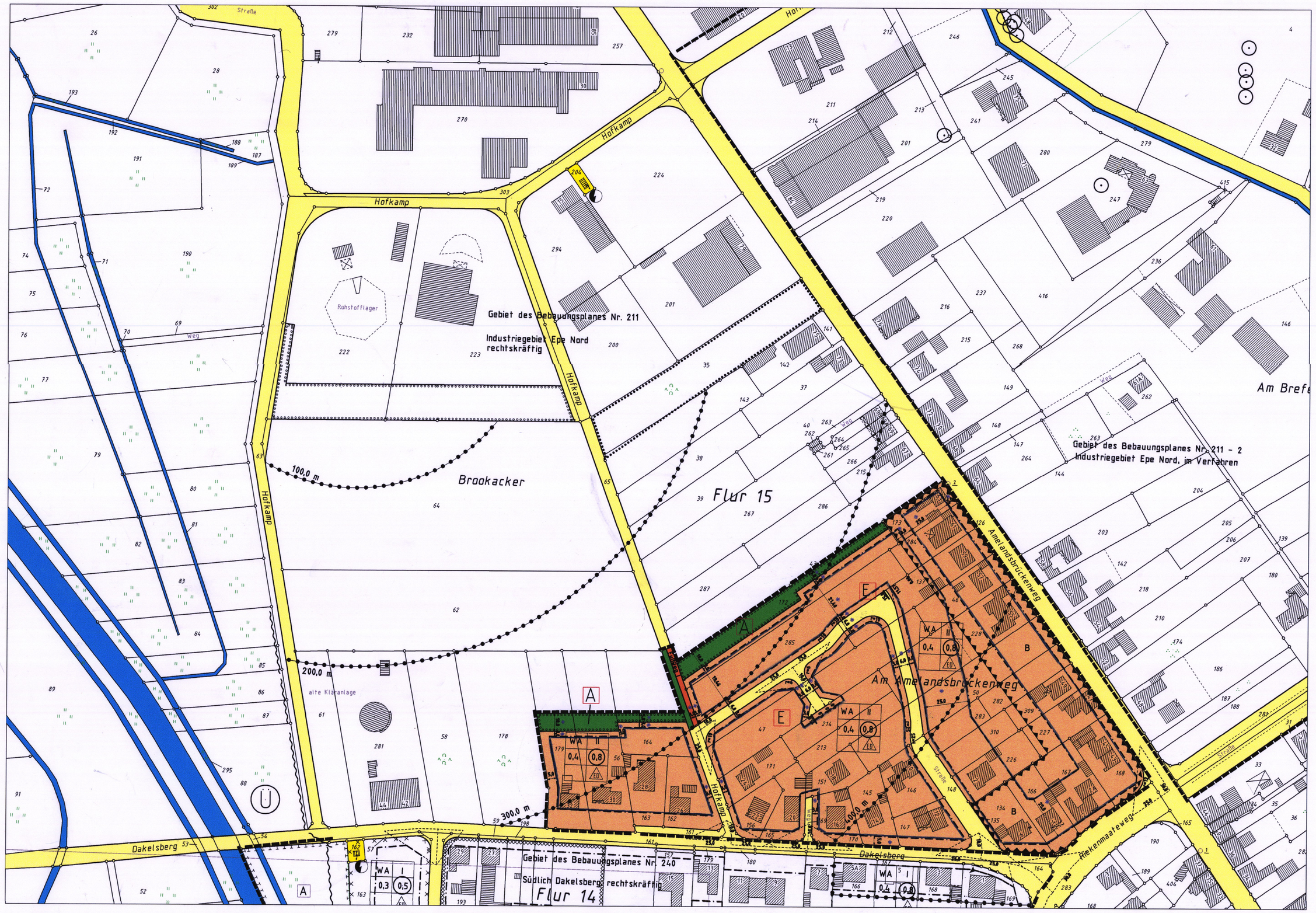


Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f

a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
f = Bauweise

Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Abgrenzung von Nutzungsbeschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser

überbaubare Grundstücksflächen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Baugrenzen

Sichtdreiecke

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Fußwege

Immissionsschutzflächen

Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Schallimmissionen

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Erhaltungs- und Pflanzgebote

Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

E — Eingriffsflächen (in Natur und Landschaft)

A — Ausgleichsflächen (zur Kompensation des Eingriffs)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Planbereichsgrenze

katastertechnische Darstellungen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

Polygonpunkt

Flur 27 — Flurnummer

123 — Flurstücksnummer

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 unzulässig.

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 wird bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzung getroffen:

Eine Firsthöhe von 8,50 m darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden.

(Das Maß bezieht 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 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

Die Sichtdreiecke sind in mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

4.0 Altlasten

4.1 Ansonsten sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen 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.

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 Stadt Gronau - Untere Denkmalbehörde - und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenk-malpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 15 und 16 DSchG)

6.0 Lärmschutz

Ein Teil des Plangebiets ist durch seine Lage an der Straße Amelandsbrückenweg immissionsmäßig vorbelastet. Daher ist im betroffenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

n dem mit B gekennzeichneten Bereich dürfen die Fenster - sofern sie der Belüftung 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) machts 45 dB(A) sicher gestellt wird.

7.0 Ökologische Belange

7.1 Den - aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes - zu erwartenden Eingriffen auf den mit E gekennzeichneten Bauflächen werden die auf den mit A gekennzeichneten Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugeord-net.

Die Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung d.h. alle Ausgleichsmaßnahmen auf den mit A gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den mit E gekennzeichneten Bauflächen zugeordnet.

(Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt)

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.2.1 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.

7.2.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind entsprechend den nachfolgenden Vorgaben zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Zur Durchführung der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft Eichen-/Birkenwald entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Eiche, Erle, Buche, Linde, Esche und Hainbuche.

7.3 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.3.1 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 nach-folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Sanddorn.

8.0 Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

9.0 Nebenanlagen

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

0.0 Beschränkung von Wohneinheiten

Um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbilds zu verhindern wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

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 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 (GVNW S. 224/ SGV NW 2023).
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 05.09.1995 in der Fassung vom 30.01.1996.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.)hat in seiner Sitzung am 28.2.1996 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 1.4.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau den 1999

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 28.2.1996 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 6.4. bis zum 8.5..1998 einschließlich durchgeführt.

Gronau den 1999

Der Bürgermeister
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 1.3.1999 nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau den 1999

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 1.9.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.9.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 28.9.1999 bis einschl. 29.10.1999 öffentlich ausgelegen.

Gronau den 1999

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am .....1999 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau den 1999

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem .....1999 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom .....1999 rechtsverbindlich geworden.

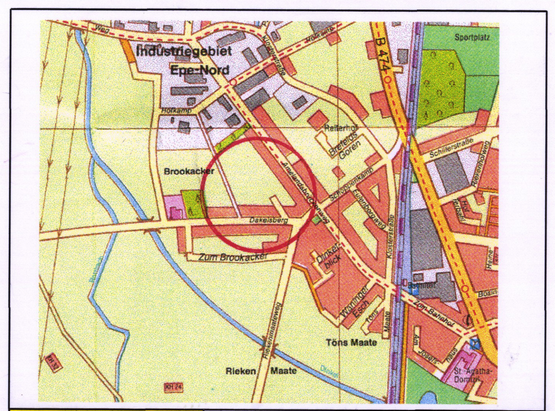
Gronau den 1999

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

BEBAUUNGSPLAN Nr. 225 " Dakelsberg "



Stadtteil Epe | Gronau West | Gronau Ost

Ausschnitt aus der Katasterkarte, Maßstab = 1 : 5000

Datum	Gez.	Planverfasser	Verfahrensstand
Aug. 99	M. Pohl	Krafzik	2. Auslegung

Stadt Gronau - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -
48596 Gronau, Konrad-Adenauer-Straße 1