

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 234 „Hoher Weg“, 1. Änderung, Stadtteil Epe

1.0 Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO generell unzulässig.

1.1 Gliederung nach der Abstandsliste

In den mit **B** gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklassen I-VI (Anhang zum RdErl. des Ministers für Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 – VB – 8804.25-1 (V Nr. 1/98)–) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Gem. Ziff. 2.2.2.4 des Abstandserrlasses sind darüber hinaus Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse VI zulässig, sofern sie in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.

Der Abstandserrlass und die Abstandsliste sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2.0 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 28,00 m nicht überschreiten dürfen.

Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkante der Straße „Am Königsweg“.

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 Bodenkennkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5.0 Ökologische Belange

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

a) Die Versiegelung von Freiflächen für PKW-Stellplätze mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.

Stell- und Wegflächen sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Sickerpflaster).

b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die Außenwandflächen im Gewerbegebiet mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen, soweit dies konstruktiv möglich ist.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch das Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NRW S. 96).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 01. Juni 2001

Hinweise:

Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden (Baumaßnahmen sollte 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe, Regierungsbezirk Arnsberg, zu verständigen. (Tel.: 02331 - 6927 - 3885).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 23.08.2004 bis einschl. 24.09.2004 öffentlich ausgelegt.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 14.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 23.08.2004 bis einschl. 24.09.2004 öffentlich ausgelegt.

Gronau, den 15.12.2004

Gronau, den 15.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschließlich 08.05.1998 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.11.2004 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Gronau, den 15.12.2004

Gronau, den 15.12.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom Juni 2004 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.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 14.12.2004 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 14.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

Gronau, den 15.12.2004

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet
GE § 8 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

28,0 m Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze - H
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
10,0 zulässige Baumassezahl (BMZ) § 21 (2) Nr. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen

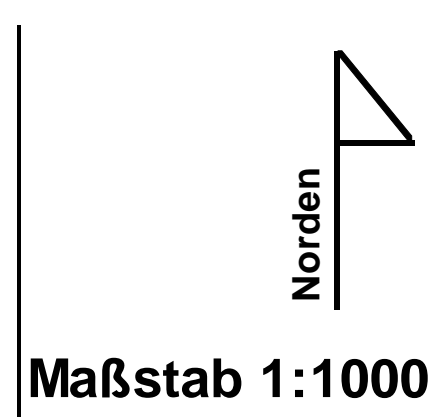
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Verlängerung
- rechter Winkel
- Polygonpunkt
- Parallellinien

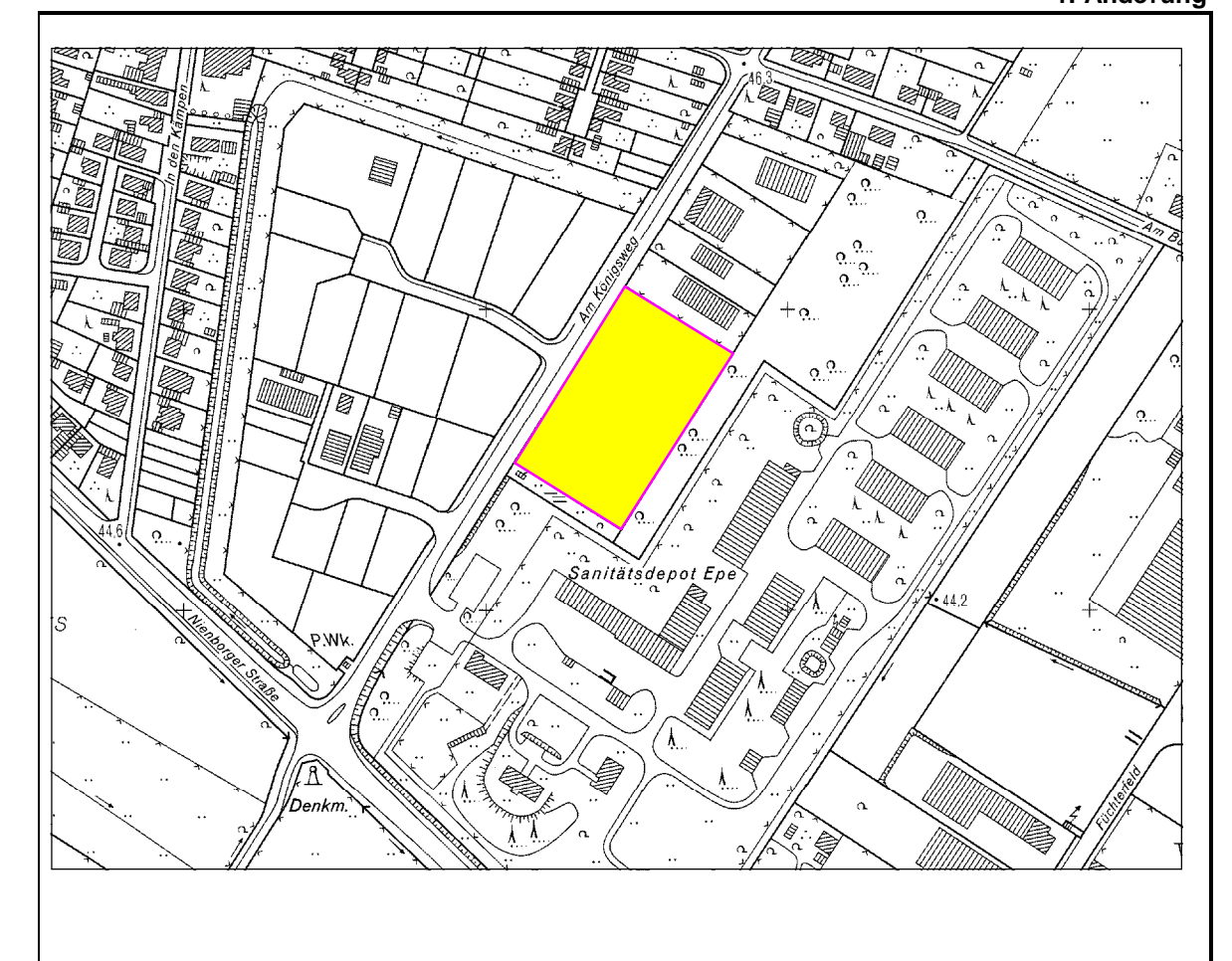


Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 234 "Hoher Weg" Teilbereich I

1. Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
23.06.2004			Datieren vom Katasteramt Borken erhalten.
15.07.2004	M. Pohl	Krafzik	Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung.
Pictmix G:\DAT\B4\SUB234.mxd			

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