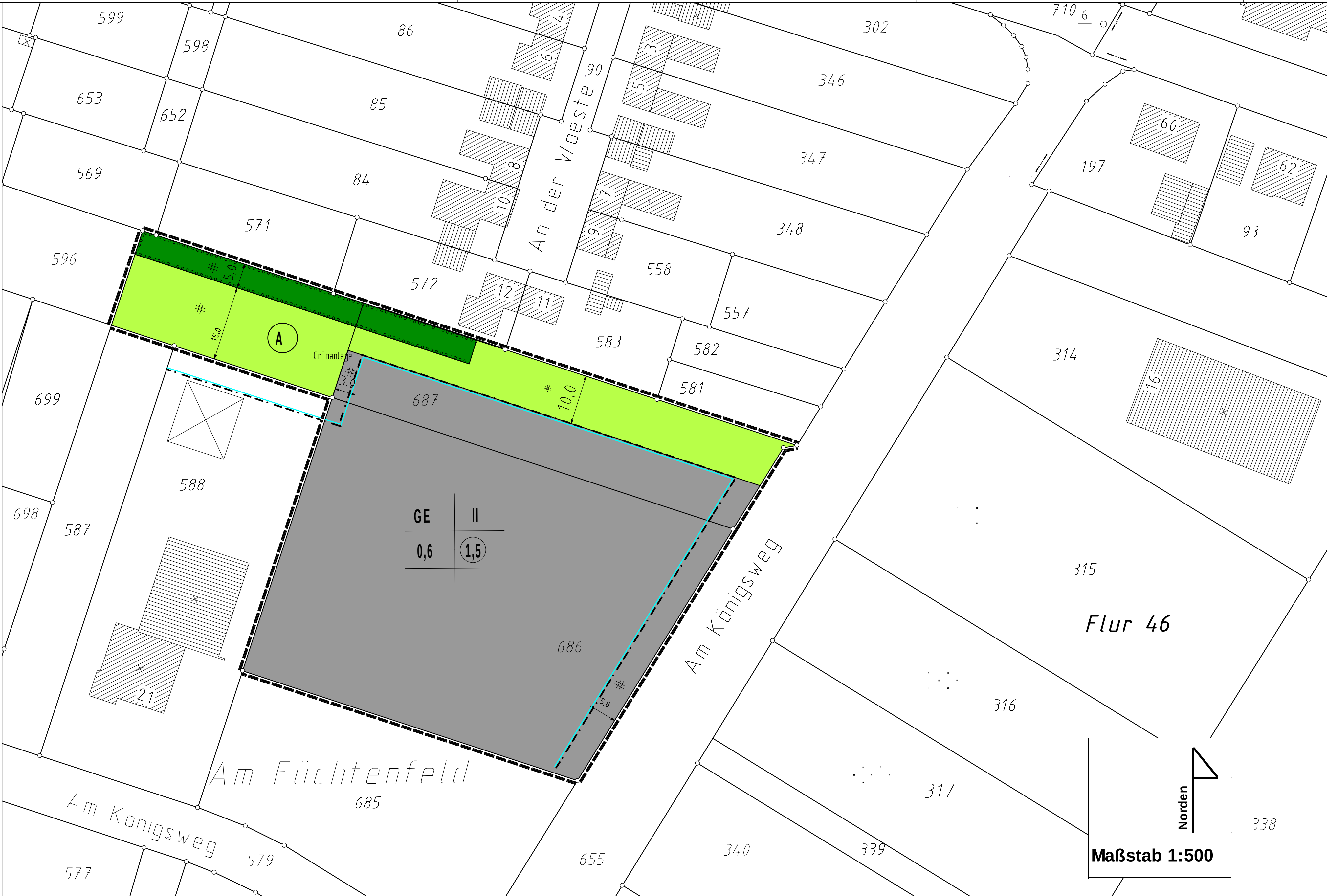




Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 234
Hoher Weg", Teilbereich I
2. Änderung

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 unzulässig.

1.1 Gliederung nach der Abstandsliste

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebsarten zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind die Betriebsarten VII der Abstandsliste (Anhang zum RdErl. des Ministers für Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 – VB – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)-), wenn die Emissionen der Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen muss anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

Der erweiterte Bereich des Gewerbegebiets darf nur genutzt werden, wenn die beabsichtigte Betriebsart in geschlossenen Gebäuden errichtet wird. Die Bauteile müssen im Erweiterungsbereich ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (A) aufweisen.

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

2.0 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkrone 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 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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).

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 Wegeflächen 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 dem Allgemeiner Wohngebiet zugewandten Außenwandflächen im Gewerbegebiet mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist je 3 lfdm. Außenwandfläche mindestens 1 Selbstklimmer aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen (Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Spalierobst). Diese Festsetzung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

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 31.03.2004 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 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 14.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 12.10.2005

Der Bürgermeister
im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 31.03.2004 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 17.05.2004 bis einschließlich 18.06.2004 durchgeführt.

Gronau, den 12.10.2005

Der Bürgermeister
im Auftrage:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-ständig mit Stand vom Januar 2003 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Über-tragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gronau, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 13.04.05 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehö-rigen Begründung vom 02.05.2005 bis einschl. 03.06.2005 öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 12.10.2005

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 07.09.2005 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 12.10.2005

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 17.10.2005 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 17.10.2005 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 18.10.2005

Der Bürgermeister

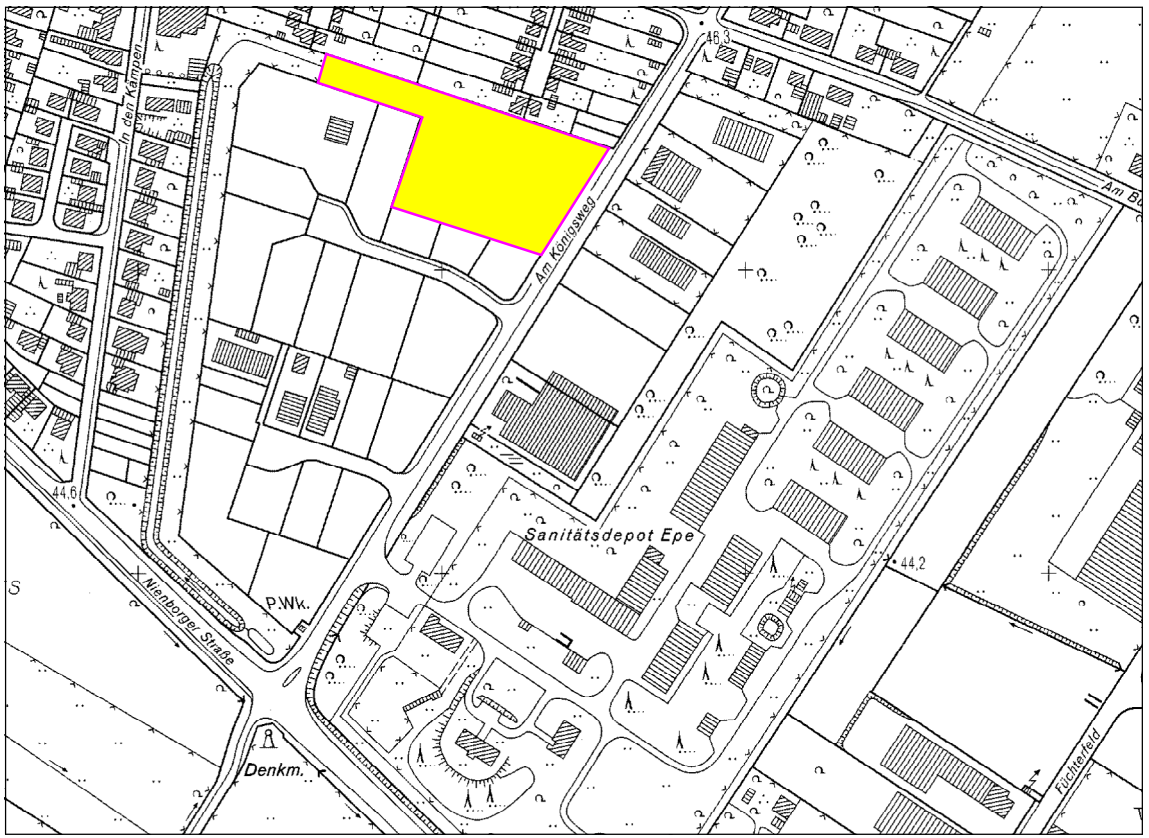
(Unterschrift)



Stadt Gronau
Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 234
"Hoher Weg" Teilbereich I

2. Änderung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000

Datum	gezeichnet	Planverfasser	Verfahrensstand
01.08.2003			Dateien vom Katasteramt Borken erhalten.
05.04.2004	Niehoff	Krafzik	Bebauungsplanentwurf
14.05.2004	Niehoff	Krafzik	Bebauungsplan zur Bürgerbeteiligung/TÖB
20.04.2005	Niehoff	Krafzik	Bebauungsplan zur Auslegung
			Plotmix I\DAT\Bpl.234\SUB3
Stadt Gronau - Fachbereich 461 - Stadtplanung und Bauordnung - 48596 Gronau, (Westf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1			

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

A Ausgleichsfläche

Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebot für Bäume und Sträuchern

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen in der Planunter-lage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Parallelzeichen

Fl. 16