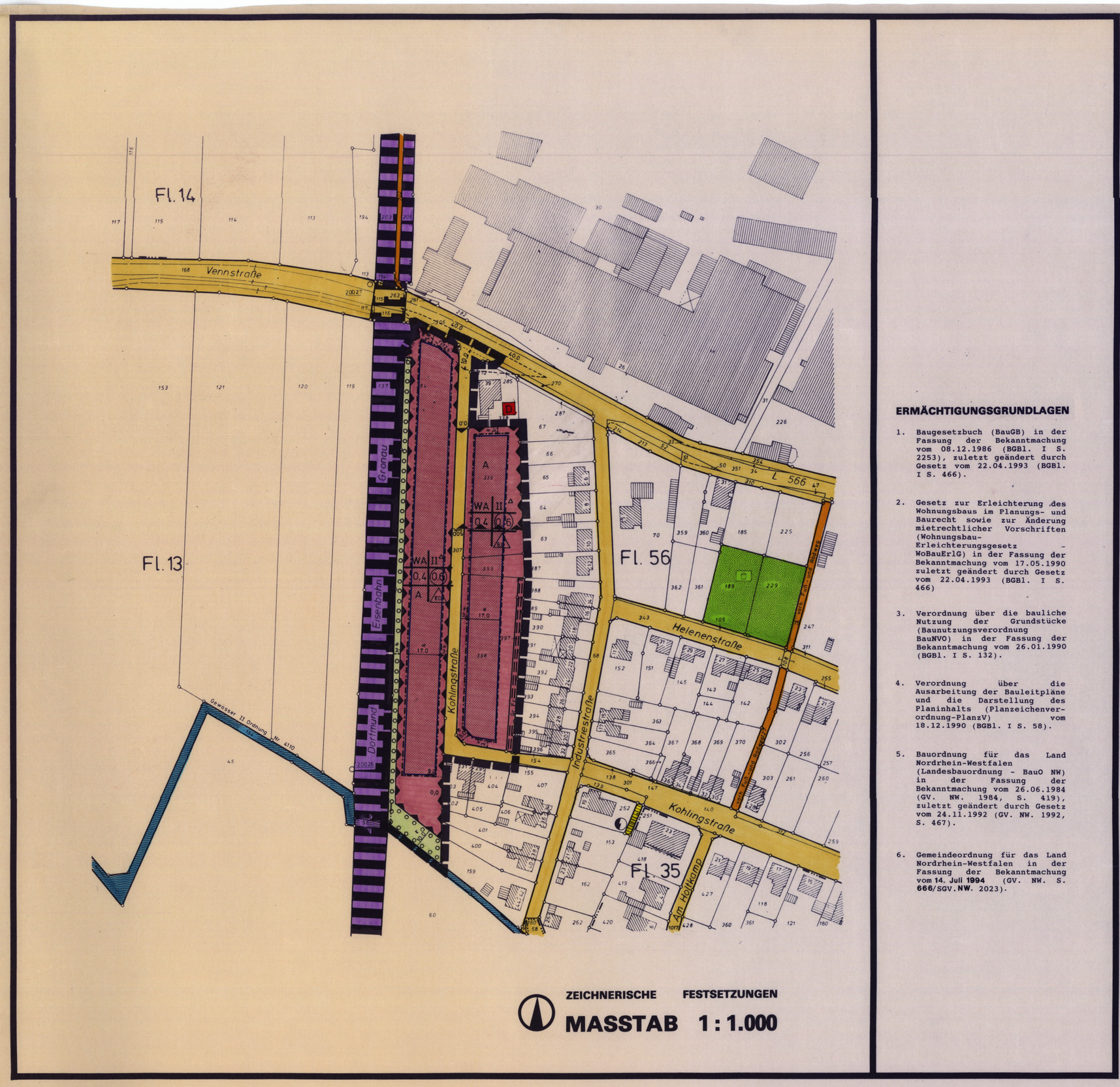


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1.000

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

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

5. 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 24.11.1992 (GV. NW. 1992, S. 467).

6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV.NW. 2023).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.02.93 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 05.05.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 18.07.1995

Der Stadtdirektor
In Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 24.02.93 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.05.93 bis einschl. 14.06.93 durchgeführt.

Gronau, den 18.07.1995

Der Stadtdirektor
In 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 22.04.93 nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwendfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist sichergestellt möglich.

Gronau, den 18.07.1995

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Hagedorn
Öff. best.
Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 10.08.94 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.11.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 01.12.94 bis 05.01.95 einschl. öffentlichausgelegen.

Gronau, den 18.07.1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 05.07.95 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 18.07.1995

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Stadtdirektor
In Vertretung:
(Unterschrift)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 29. NOV. 1995
Az: 35.2.4-5.2.2-4/95 werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 29. NOV. 1995

Bezirksregierung Münster
Im Auftrag:
(Unterschrift)

Der vom Rat der Stadt Gronau in seiner Sitzung am 05.07.95 beschlossene Bebauungsplan wurde mit Datum vom 29.11.95 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 21.12.95 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 30.01.96

Der Stadtdirektor
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

1.1 In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nachfolgend genannten - nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten bzw. (baulichen) Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Geschoßfläche

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 20 (3) BauNVO Aufenthaltsräume auch außerhalb von Vollgeschossen auf die jeweils zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

- die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,60 m.

  die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m.

(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe ab Straßenkrone.)

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

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

5.1 Die Versiegelung privater Freiflächen (inclusive Garagenzufahrten und Hauszuwegungen) mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig.

5.2 Private Wegeflächen und Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Breite von 70 cm mit lose (im Sandbett) verlegten Kleinpflaster belegt werden; sonst sind Rasenlochsteine, Kies oder wassergebundene Decken zu verwenden.

5.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

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

6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Baugrundstück ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist entsprechend der nachfolgend genannten Pflanzliste vorzunehmen:

Eiche, Erle, Buche, Linde, Esche, Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball

6.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die direkt an das Gewässer Nr. 4110 angrenzen, mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, so daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht.

Zur Durchführung der Pflanzmaßnahme sind die folgenden Arten zu verwenden:

Erle, Weide, Weißdorn.

7.0 Bodendenkmale

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

8.0 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

9.0 Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauGB auf den Baugrundstücken, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

10.0 Örtliche Bauvorschrift gem. § 81 BauO NW

10.1 Drempel sind bei allen Gebäuden mit der Festsetzung II^A bis max. 1,0 m Höhe, gerechnet ab Oberkante der Rohdecke bis zur Schnittstelle Außenwand mit Außenkante Dacheindeckung, zulässig.

10.2 Außenwände

Vorhangfassaden und Materialimitationen sind unzulässig.

Hinweise:

1. Das Gelände entlang der Bahn ist zur Bahnseite hin mit einem das Betreten der Bahnanlagen wirksamen verhindernden Zaun einzufrieden.

2. Einzelne im Planbereich stehende Bäume können dem Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Gronau unterliegen. Eingriffe in den Baumbestand bedürfen der Erlaubnis.

STADT GRONAU

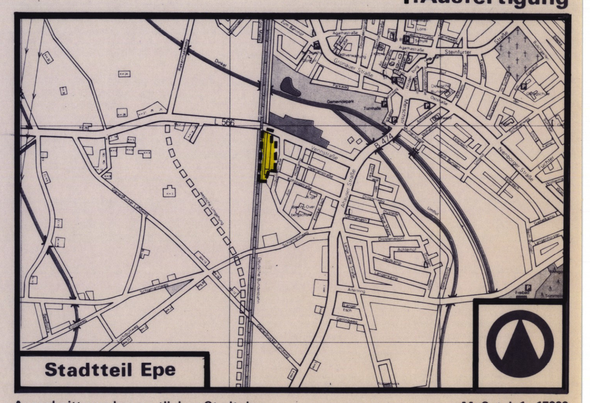
REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER KREIS BORKEN

Stadtteil Epe

BEBAUUNGSPLAN NR. 237

„Westliche Kohlingstraße"

1. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Dat	Gz	Gp	Gä	V - St	Bemerkung
22.04.92	M. Pohl				Hochzeichnung
07.05.92	M. Pohl	J. Krafzik			Rechtsplan zur Bürgerbeteiligung
07.09.93	M. Pohl	J. Krafzik			Rechtsplan zur 1. Auslegung
14.11.94	M. Pohl	J. Krafzik			Rechtsplan zur 2. Auslegung

STADT GRONAU – STADTPLANUNGSAMT –
48599 GRONAU (WESTF.) KONRAD - ADENAUER - STRASSE NR. 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

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

WA — allgemeine Wohngebiete - WA § 4 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II^△ — Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachbereich zulässig

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

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

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

A — Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 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

Straßenverkehrsflächen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gr — Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises

Fr — Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises

FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZANLAGEN

§ 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

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlagen

Umformerstation

Spielplatz / Bolzplatz

Wasserflächen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz nach Landesrecht unterliegen

Fuß - und Radwege

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohngebäude mit Haus-Nr.

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudeteile

217 — Flurstücks-Nr.

Fl. 23 — Flur Nr.

Parallelzeichen

Verlängerung

rechter Winkel

o 18 — Polygonpunkt