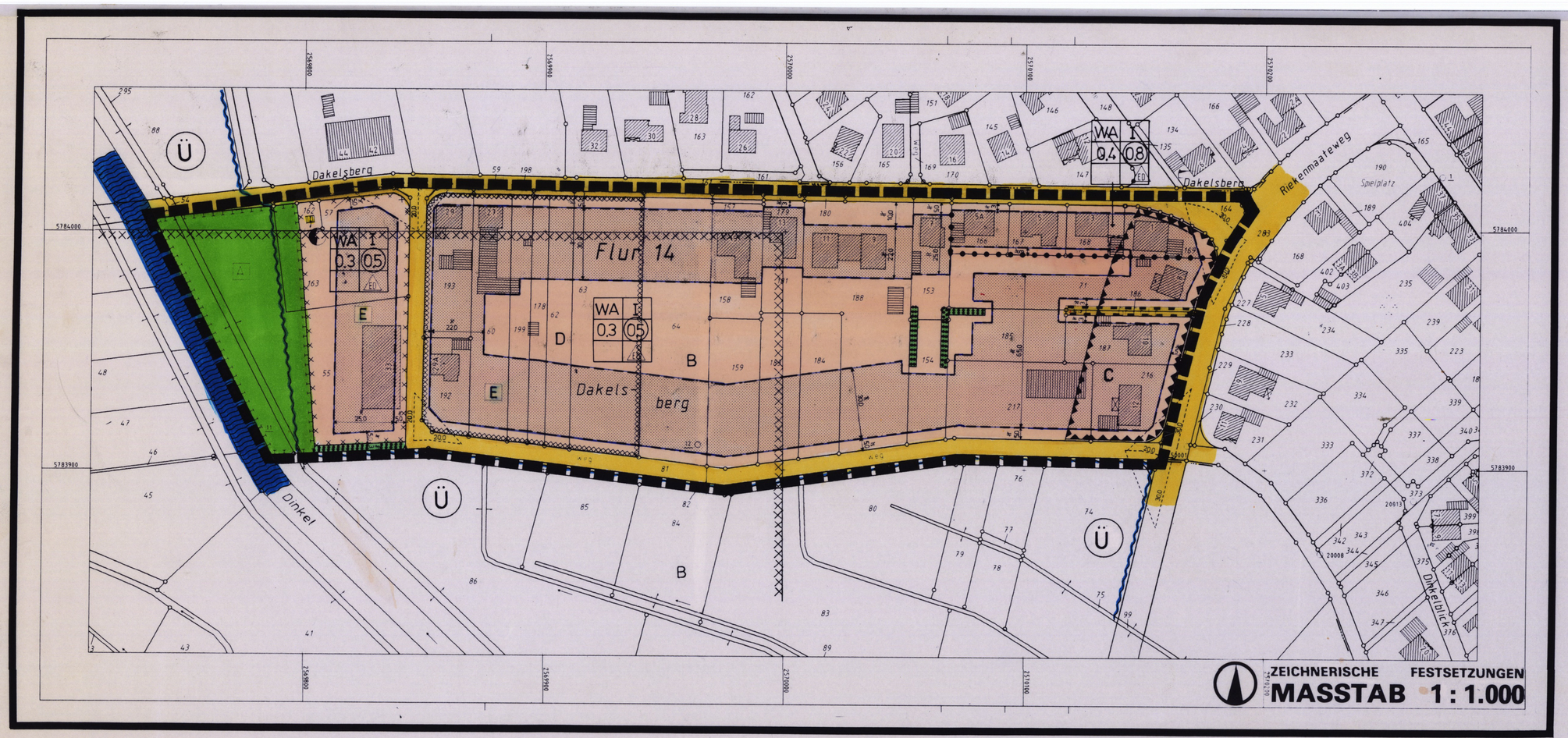


PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse / Z bzw. Höhe der Gebäude : H
C Grundflächenzahl : GRZ
D Baumassenzahl : BMZ bzw. 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 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z), § 17 Abs. 4 BauNVO

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

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

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

E — Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umformerstation

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gr — Gehrecht zugunsten der Anlieger

Fr — Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Lr — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Vorkehrungen gegen Immissionen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet

Wasserflächen

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 5 Abs. 3 Nr. 1 u. Abs. 4
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB

D — Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

§ 5 Abs. 3 Nr. 2 u. Abs. 4
§ 9 Abs. 5 Nr. 2 u. Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB

Umgrenzung Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
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 (Baunutzungs-Verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
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 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).
6. 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 05.07.95 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 16.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 20.11.97

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 05.07.95 gemäß § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.08.95 bis einschl. 06.10.95 durchgeführt.

Gronau, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 05.10.95 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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Bödiker
Öffl. bestl.
Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 07.04.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.07.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 28.07.97 bis 29.08.97 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 20.11.97

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 10.08.1994 den Beschluß über den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gem. § 2 (6) des 2. Maßnahmengesetzes zum BauGB - Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) - gefaßt.

Gronau, den 20.11.97

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 05.11.97 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 20.11.97

Der Bürgermeister: Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift) (Unterschrift)

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Gronau ab dem 04.12.97 aus und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 04.12.97 rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den 08.12.94

Der Stadtdirektor:
In Vertretung

(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WA-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nur solche Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig, die der Versorgung der im Plangebiet ansässigen Personen dienen und eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten.

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) 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.

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

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

2.2.2 Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m und die Firsthöhe maximal 9,0 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 Für den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Betriebsstandort ist nach erfolgter Auslagerung des Betriebes in Abstimmung mit dem Kreis Borken eine Erstbewertung und ggf. eine Gefahrdungsabschätzung durchzuführen.

4.2 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 Lärmschutz

Der mit C gekennzeichnete Teil des Plangebietes ist durch seine Lage am Riekenmarteweg durch Verkehrslärm vorbelastet. Daher ist im betroffenen Bereich für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

Es sind Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, durch die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 db (A) tagsüber/45 db (A) nachts) sichergestellt wird.

6.0 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 oder 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).

7.0 Ökologische Belange

7.1 Den - aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes - zu erwartenden Eingriffe auf den mit E gekennzeichneten privaten Baufächen werden die auf den mit E gekennzeichneten Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG (Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993/BGBl. I S. 466) zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d. h. alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den mit E gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den mit E gekennzeichneten Baufächen zugeordnet.

(Die Eingriffsflächen sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.)

7.2 Die nachfolgenden, unter den Ziffern 7.3 und 7.4 aufgeführten Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. des § 8 a BNatschG.

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

7.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Versiegelung privater Freiflächen (inclusive Garagenzufahrten und Hauszuwegungen) mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton unzulässig.

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

7.3.3 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmenflächen sind entsprechend den nachfolgenden Vorgaben zu gestalten.

Die Maßnahmenflächen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, daß mittelfristig der Eindruck offener Gebüschfluren mit Baumgruppen entsteht.

Zur Durchführung der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Waldgemeinschaft zu verwenden:

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

Bei der Gestaltung der Flächen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

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

7.4 Erhaltungs-/Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

7.4.1 Im Plangebiet 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.

7.4.2 Jegliche Eingriffe in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

7.4.3 Auf sämtlichen Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es müssen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche entsprechend den nach nachfolgenden Angaben bepflanzt werden:

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, Pfaffenhutchen, Sanddorn.

Neben flächigen Anpflanzungen entsprechend der o. g. Arteniste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister, Pflanzgröße: 200 - 250 cm, entsprechend der nachfolgenden Arteniste) oder hochstammigen Obstbäumen in folgender Weise anrechenbar:

1 Obstbaum (Hochstamm), oder kleinkroniger Laubbaum 20 m²

1 großkroniger Laubbaum 30 m²

An großkronigen Laubbäumen stehen folgende Arten bevorzugt zur Wahl:

Stieleiche, Buche, Ahorn, Linde.

Folgende kleinkronige Laubbäume sollten angepflanzt werden:

Roßdorn, Weißdorn, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten.

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

8.0 Behandlung des Oberflächenwassers

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. § 61 a Abs. 3 LWG ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch geeignete Anlagen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Errichtung und Nutzung von Regenwasserspeichern bleibt hiervon unberührt.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen sind.

9.0 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 nicht zulässig.

HINWEISE:

1. Bei Bauvorhaben mit Schornsteinen für Abgase fester oder flüssiger Brennstoffe und weniger Abstand als 100 m zur nördlich gelegenen Waldfläche (Flurstücke 68 und 178, Flur 18) hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauherren den Einbau von Funkenfängern zur Auflage zu machen.
2. Der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 mit D gekennzeichnete Bereich ist mit gewerblichen Immissionen vorbelastet.

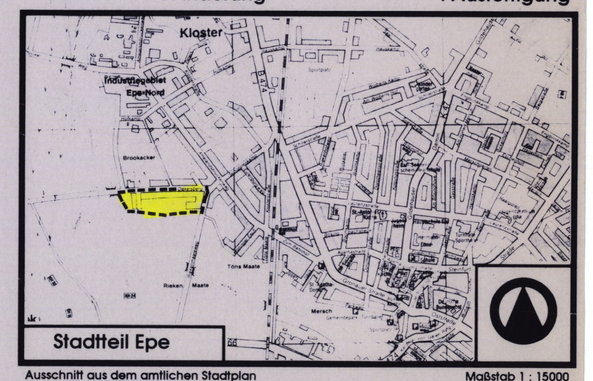
STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster — Kreis Borken
Stadtteil Epe

BEBAUUNGSPLAN NR. 240

"Südlicher Dakelsberg"

. Änderung — . Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
05.10.95	Niehoff			Hochzeichnung	
17.07.97	Nie/Pohl	Krefzik		Rechtsplan zur Öffentl. Auslegung	28.07.97 - 29.08.97

Stadt Gronau - Stadtplanungsamt -
48596 Gronau, Konrad-Adenauer-Str. 1