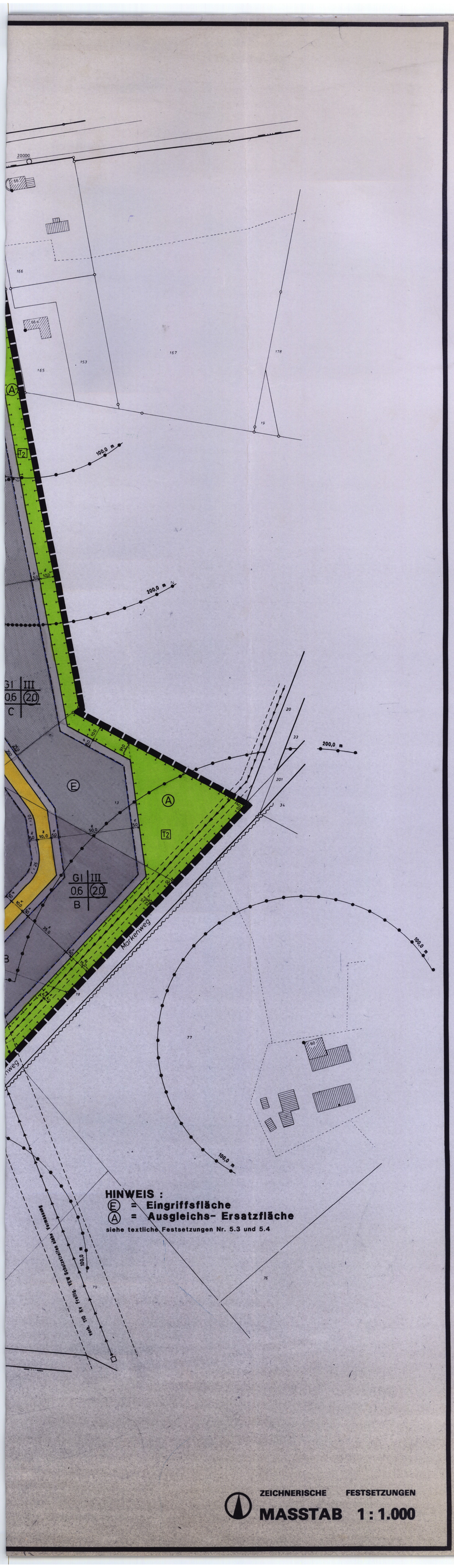


PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

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

GI — Industriegebiete - GI § 9 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

GE — Gewerbegebiete - GE § 8 BauNVO in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

Abgrenzungen von Nutzungsbeschränkungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten siehe textliche Festsetzungen Nr.

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

Abgrenzungen von Nutzungsbeschränkungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

elt. Versorgungsfreileitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen

Hauptgasleitungen mit Bezeichnung und Schutzstreifen

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Gewässerlauf

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wald

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.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

○ 18 Polygonpunkt

△ 49 Trigonometrischer Punkt

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 18.01.95 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 14.12.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 19.09.97

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 18.01.85 gemäß § 2 BauGB die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.12.95 bis einschl. 20.01.96 durchgeführt.

Gronau, den 19.09.97

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Planungsinhalt entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und darin die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 20.07.93 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 20.10.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Möllers
Öffl. best. Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 26.06.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.05.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der dazugehörigen Begründung vom 20.05.97 bis 25.06.97 einschl. öffentlich ausgelegen.

Gronau, den 19.09.97

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.08.97 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gronau, den 19.09.97

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Stadtdirektor
In Vertretung:
(Unterschrift)

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom Az: werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

(Unterschrift)

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

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Gronau, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung

1.1 a) Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebote Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik).

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Glanterewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50,51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel oder sonstige pharmazeutische Erzeugnise (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

b) Größere Arten von Einzelhandelsbetrieben für Automobil-, Garten-, Bau- und Möbelbedarf sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß durch diese oder zusammen mit der schon zugelassenen oder bestehenden Einzelhandelsbetrieben die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen nicht eintreten.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste der ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

c) Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelungen Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebote Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche der sonstigen betrieblichen Nutzfläche deutlich untergeordnet ist und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

1.2 a) In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 (9) BauNVO die in den Abstandsklassen I - V der Abstandsliste (Anhang zum Rd.Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - V B 3 8804.25.1 v. 21.03.1990) genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungsarten erbracht wird. (Ziffer 2.311 b des Abstandserlasses)

In besonderen Ausnahmefällen - wenn die Betriebsart in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet ist und sich der erforderliche Abstand aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (vergleiche Ziffer 2.225 des Abstandserlasses - sind darüberhinaus auch Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig.

b) In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 (9) BauNVO die in den Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste (Anhang zum Rd.Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - V B 3 8804.25.1 v. 21.03.1990) genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse VI sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungsarten erbracht wird. (Ziffer 2.311 b des Abstandserlasses).

In besonderen Ausnahmefällen - wenn die Betriebsart in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet ist und sich der erforderliche Abstand aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (vergleiche Ziffer 2.225 des Abstandserlasses - sind darüberhinaus auch Betriebe der Abstandsklasse V zulässig.

c) In den mit C gekennzeichneten Bereichen (GE) sind gemäß § 1 (9) BauNVO die in den Abstandsklassen I - III der Abstandsliste (Anhang zum Rd. Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - V B 3 8804.25.1 v. 21.03.1990) genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklassen VI - VII sind zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse V sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungsarten erbracht wird. (Ziffer 2.311 b des Atsstandserlasses).

In besonderen Ausnahmefällen - wenn die Betriebsart in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet ist und sich der erforderliche Abstand aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (vergleiche Ziffer 2.225 des Abstandserlasses - sind darüberhinaus auch Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig.

d) In den mit D gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 1 (9) BauNVO die ind en Abstandsklassen I - II der Abstandsliste (Anhang zum Rd.Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - V B 3 8804.25.1 v. 21.03.1990) genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklassen V - VII sind zulässig.

Die Betriebsarten der Abstandsklasse IV sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungsarten erbracht wird. (Ziffer 2.311 b des Abstandserlasses).

In besonderen Ausnahmefällen - wenn die Betriebsart in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet ist und sich der erforderliche Abstand aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (vergleiche Ziffer 2.225 des Abstandserlasses - sind darüberhinaus auch Betriebe der Abstandsklasse III zulässig.

Die Abstandsliste ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

1.3 a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 im Industriegebiet (GI) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In einem Abstand bis zu 100 m südlich der Ochtruper Straße B 54 - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - werden folgende Betriebe und Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

Autoverwertungsbetriebe (Abwrackbetriebe), Schrotthandelsbetriebe, Lagerplätze für Unfallfahrzeuge, Schrottlagerplätze und Abwrackplätze.

2.0 Von Sichtbehinderung freizuhaltende Flächen

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

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 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).

5.0 Ökologische Belange

5.1 Den - aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes - zu erwartenden Eingriffe auf den mit Ⓔ gekennzeichneten privaten Bauflächen werden die auf den mit Ⓐ 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. 446) zugeordnet.

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

(Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.)

5.2 Die nachfolgenden, unter den Ziffern 5.3 und 5.4 genannten Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. des § 8a BNatSchG.

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

5.3.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten 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.

5.3.2 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmenflächen sind entsprechend den nachfolgenden Empfehlungen zu gestalten.

Anpflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

1. Die mit T 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, daß mittelfristig der Eindruck eines naturnahen Waldgebietes entsteht.

2. Die mit T 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, daß mittelfristig der Eindruck naturnaher Waldrandgebiete oder offener Gebüschfluren mit Baumgruppen entsteht.

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

Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel,

Pfaffenhütchen, Sanddorn, Eiche, Erle, Buche, linde, Esche und Hainbuche.

Die Mulden für die dezentrale Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind mit Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen:

Flatterbinse, Schilf, Flechtbinsen, Rohrkolben, Schwertlilie.

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

5.4.1 Im Planbereich 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.

5.4.2 Jegliche Eingriffe in den durch die Baümschutzsatzung geschützten Baumbestand bedürfen der Zustimmung der Stadt Gronau.

5.4.3 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 Empfehlungen 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 aus der Waldgemeinschaft Eichen/Birkenwald entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

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

Neben flächigen Anpflanzungen entsprechend der o.g. Artenliste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (als Hochstamm oder Heister, Pflanzgröße: 200 - 250 cm, entsprechend der nachfolgenden Artenliste) oder hochstämmigen 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:

Rotdorn, Weißdorn, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

5.4.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) die Außenwandflächen mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
Zu begrünen ist mindestens ein Drittel der Gesamtwandfläche.

Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist je 5 lfdm. Außenwandfläche mindestens 1 Selbstklimmer zu pflanzen. Bevorzugt sind folgende Arten zu verwenden:

Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Spalierobst u.ä.

Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

5.4.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Dächer im Gewerbegebiet (GE) und Indsutriegebiet (GI) mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

Zu begrünen sind (in % der Dachfläche):

50 % bis zu einer Ausdehnung von 100 qm

40 % ab einer Ausdehnung von 100 qm.

Kommt eine Dachbegrünung nicht in Betracht, muß statt dessen ein flächengleicher Ausgleich entsprechend der Festsetzung 5.5.3 geleistet werden.

5.4.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 BauGB sind im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der unter Ziffer 5.4.3 genannten Arten zu pflanzen.

5.5 Entwässerung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist über separate Hausanschlußleitungen dem zusammenhängen Muldensystem auf den mit T 2 gekennzeichneten Flächen zuzuleiten.

6.0 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.

7.0 Nebenanlagen

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

8.0 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO wird bezüglich der Hohenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen festgesetzt, daß im Plangebiet folgende Höhen nicht überschritten werden durfen:

- **im zweigeschossigen Bereich:**
  Traufhohe max. 10,50 m
  Firsthöhe max. 11,00 m
- **im dreigeschossigen Bereich:**
  Traufhöhe max. 14,50 m
  Firsthöhe max. 15,00 m

Bezugspunkt für die festgelegten Hohen ist die OK Fahrbahn.

9.0 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 54 ansprechen sollen, sind im Sinne des § 14 (1) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

10.0 Grundwassernutzung

Bei Grundwasserentnahmen zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bebauungsplanbereich sind die Wasser vor Verwendung in Abstimmung mit dem Kreis Borken auf ihre Eignung zu untersuchen.

HINWEISE:

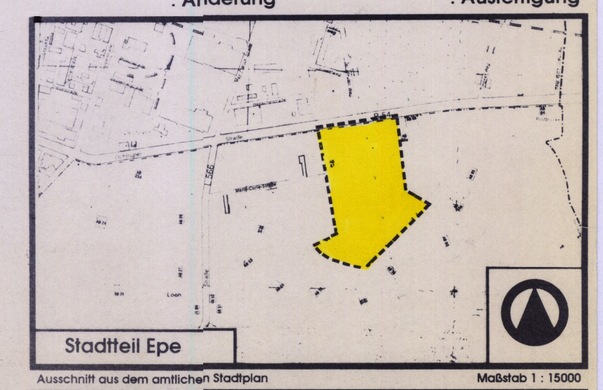
1. **Bei Bauvorhaben mit Schornsteinen fur Abgase fester oder flüssiger Brennstoffe und weniger Abstand als 100 m zur Waldfläche hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauherren den Einbau von Funkenfängern zur Auflage zu machen.**
2. **Der Geltungsbereich des Plangebietes ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet. Die in der Geruchsimmissions-Richtlinie festgeschriebene Grenze der Zumutbarkeit wird jedoch nicht überschritten.**

STADT GRONAU

Regierungsbezirk Münster **Kreis Borken**
Stadtteil Epe

BEBAUUNGSPLAN NR. 227 II
Industrie-und Gewerbepark „Am Berge" - Teilbereich II

. Änderung . Ausfertigung



Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan — Maßstab 1 : 15000

Datum	Gez.	Geprüft	Änderung	Bemerkung	V - St
20.07.93	Pohl			Hochzeichnung	
15.11.95	Pohl			Rechtsplan zur TÖB	
12.05.97	Pohl			Rechtsplan zur Auslegung	20.05.97-25.06.97

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