



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 "Hoher Weg", Teilbereich I 4. Änderung, Stadtteil Epe, beschlossen.	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 00.00.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.	Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Gronau, den 00.00.2024	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 00.00.2024 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem _____ eingesehen werden.
Der Bürgermeister	Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 stattgefunden.	Gronau, den _____
(Unterschrift)		Der Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 00.00.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beschlossen.	Gronau, den 00.00.2024	(Unterschrift)
Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 00.00.2024 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 öffentlich ausgelegen.	Der Bürgermeister	
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 stattgefunden.	(Unterschrift)	
Gronau, den 00.00.2024	Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 00.00.2024 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Gronau, den 00.00.2024
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
(Unterschrift)	(Unterschrift)	

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 textliche Festsetzungen
		f Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) § 8 BauNVO
-----	--

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
10,0	Baumassenzahl (BMZ) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
20m	Maximale Gebäudehöhe Oberkante Dachkonstruktion

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
	§ 23 Abs. 3 BauNVO

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 & Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Waldfläche
--	------------

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

—○—	Flurstücksgrenze
46	Flurstücksnummer
	Garagen / sonstige Anbauten
10	Wohngebäude mit Hausnummer
	Gemeinbedarfseinrichtungen
18,75	Bemaßungslinie
× 42,72	Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.
- 1.1 Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls unzulässig.
- 1.2 Vergnügungsstätten und prostiutive Einrichtungen (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

a) Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Darüber hinaus sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Terminwohnungen im Plangebiet ebenfalls unzulässig.
- 2.0 Festsetzung Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Die verbleibende Waldfläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO)

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen der GRZ I von 0,8 und der BMZ von 10,0 aus der dritten Änderung werden übernommen.
- 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 20,00m nicht überschreiten dürfen. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkrone der Erschließungsstraße auf Höhe der Mitte der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße.
- 4.0 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Garagen und sowie überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.0 Artenschutz

Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum 01.10.-31.01. durchzuführen. Zudem ist das Baufeld bis spätestens zum 15. März (Beginn der Brutzeit) komplett zu räumen und fortan weitestgehend vegetationlos zu halten.

Die im Plangebiet festgestellte Spechthöhle ist vor Beginn der Maßnahmen auf Fledermausbesatz hin zu prüfen. Bei Besatz, ist in Absprache mit der Fledermausexpertin und der UNB das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zum Schutz der als lichtempfindlich geltenden Fledermäuse ist die Beleuchtung zudem so gering wie möglich zu halten. Empfohlen werden nach oben und zur Seite abgeschirmte Lichtquellen, vorzugsweise warmweiße Lampen (z.B. Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile), die möglichst niedrig angebracht werden.

Vor der Rodung sind im festgesetzten Gehölzbereich Fledermauskästen anzubringen: zwei Holzbetonfachkästen und zwei Fledermausgroßraumhöhlen. Bei der Auswahl der Kästen ist darauf zu achten, dass diese selbstreinigend sind. Die Kästen sind in etwa drei bis vier Metern Höhe anzubringen und ein freier Anflug zu gewährleisten. Es muss sichergestellt werden, dass keine Äste o.ä. vor den Kästen wachsen können. Zudem sind unterschiedliche Himmelsrichtungen auszuwählen. Ebenfalls ist zu beachten ist, dass die Kästen nicht angeleuchtet werden. Die Auswahl der Hangplätze und die Anbringung der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.
- 6.0 Solarenergie

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Gebäudefassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden. Die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.
- 7.0 Immissionsschutz

Zum Schutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die nördlich zum Plangebiet befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Straße Am Buddenbrook, sind die folgenden Lärmimmissionsgrenzen [in dB(A)] am Tag (T) und in der Nacht (N) einzuhalten.

	OW _T	L _{T,T}	OW _N	L _{T,N}
Am Buddenbrook 64	55	47	40	30
Am Buddenbrook 66	55	53	40	36
Am Königsweg 16	65	55	50	40
- 8.0 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Bestandsentwässerung des bereits bestehenden Firmengeländes der Firma Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH zu entwässern. Voraussetzung ist die Kappung der Abflussspitzen durch eine ausreichende Retention (unter- oder oberirdischer Rückhalt).

Die bestehenden und zu nutzenden Kanalanschlüsse geben die maßgebliche Rückstauebene vor. Das und die flache Anschlusssituation sind bei der Planung der Grundstücks- und Gebäudehöhen sowie bei der Grundstücksentwässerung des Firmengeländes unbedingt zu beachten.

Bei befestigten Erschließungen über 800 m² Fläche ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Der Umgang mit Verbandsgräben (Gewässer) ist mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Im Falle einer Gewässeraufgabe sind eventuelle Ableitungen von Niederschlagswasser ordnungsgemäß der Grundstücksentwässerung zuzuführen.

HINWEISE

- 1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster Tel.: 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zu einem Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 2.0 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, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- 3.0 Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- 4.0 Artenschutz

Hierzu sollten sowohl während der Baumaßnahme und/oder auch während der späteren betrieblichen Nutzung folgende Punkte zur Störungsvermeidung beachtet werden:

 - kompletter Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungsphasen und nachts (sofern nicht der Nachweis erbracht wurde, dass die Art die Fläche als Schlafplatz aufgegeben hat)
 - Beruhigung (kein Betreten der Fläche)
 - Wald dauerhaft von Lichtemissionen freihalten
- 5.0 Immissionsschutz

Der Geräuschimmissionsschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietsumfeldes ist hinsichtlich eines sich auf der untersuchten Gewerbefläche (GEe) ansiedelnden Betriebes, insbesondere mit Blick auf die standörtliche Vorbelastung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert zu prüfen. Dabei können gesonderte Maßnahmen bzw. Auflage des Schallschutzes für den Betrieb notwendig werden.
- 6.0 Entwässerung der Dachflächen

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetallein das Grundwasser / Gewässer eingetragen werden, sollten keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.
- 7.0 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen werden.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

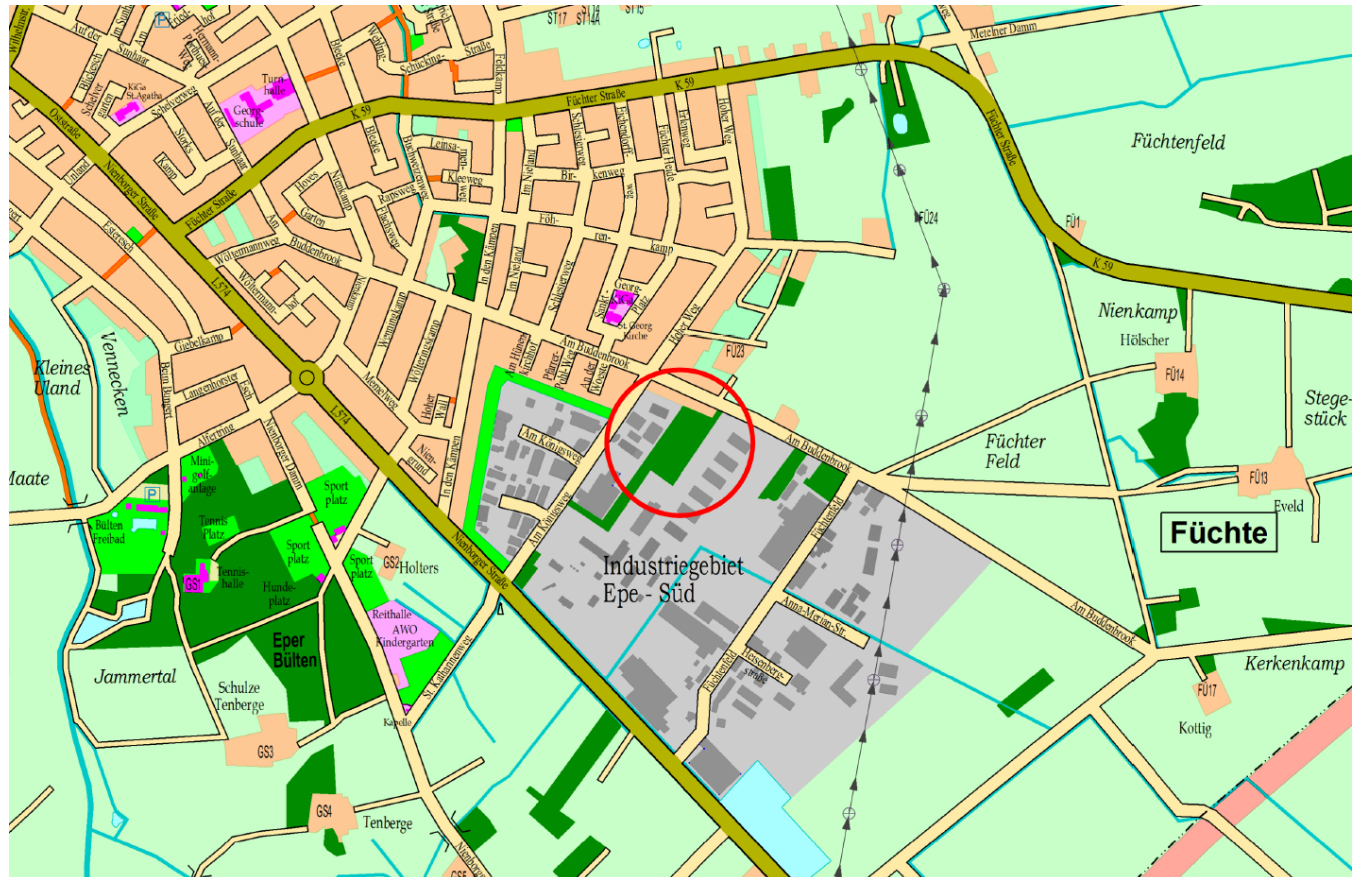
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 234, 4. Änderung "Hoher Weg",

Stadtteil Epe



Übersichtsplan

Planstatus:	frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB
Planunterlage:	Liegenschaftskataster Stand 10/2023