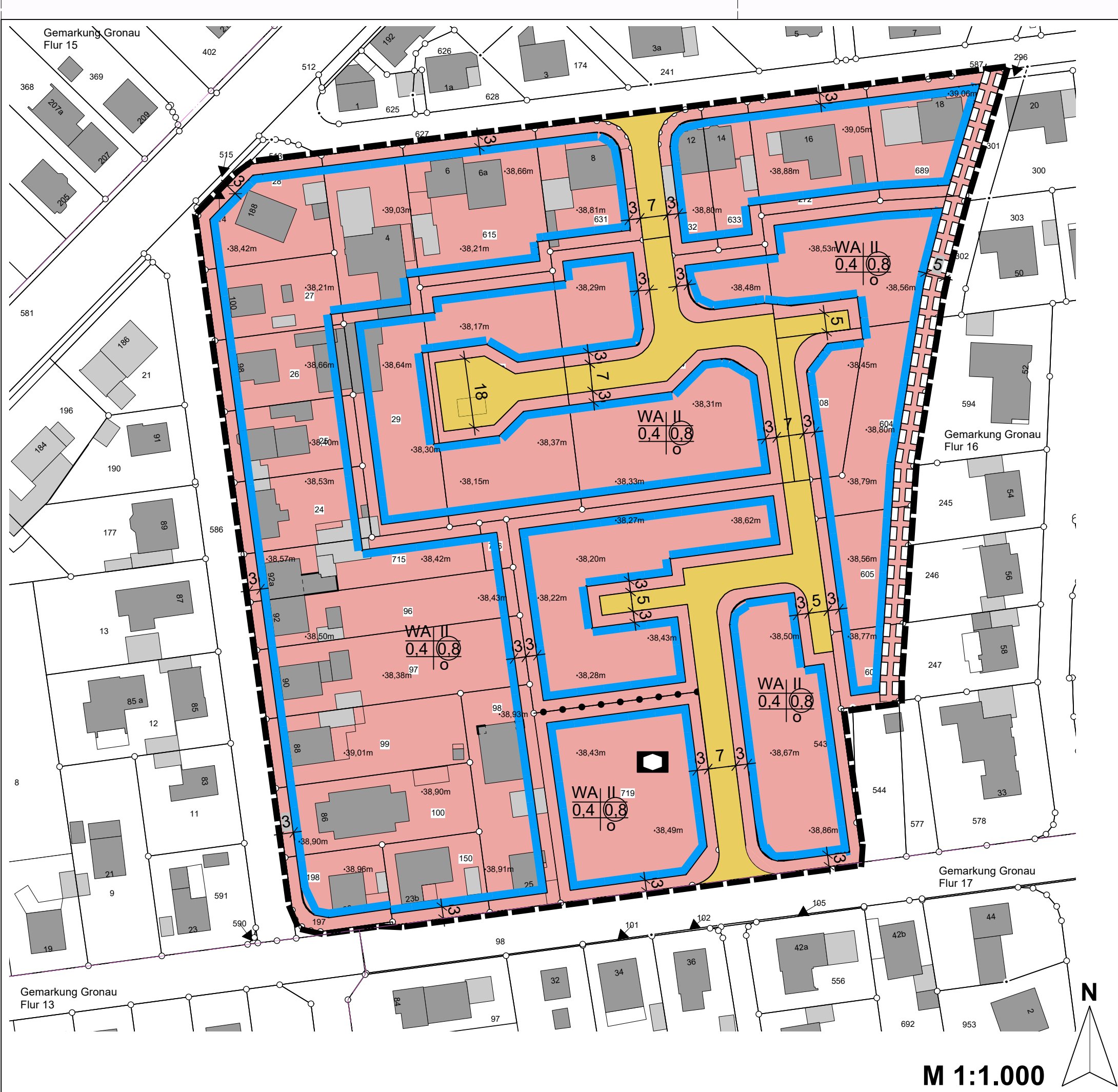




## Planzeichenerklärung Nutzungsschablone

|   |   |
|---|---|
| a | b |
| c | d |
| e | f |

a = Art der baulichen Nutzung  
b = Zahl der Vollgeschosse  
c = Grundflächenzahl (GRZ)  
d = Geschossflächen (GFZ)  
e = Textliche Festsetzungen  
f = Bauweise

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| WA | allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) |
|    | Zweckbestimmung Kindertagesstätte        |

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|     |                                             |
|-----|---------------------------------------------|
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ)                      |
| 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ)                   |

### Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| o | offene Bauweise                           |
|   | Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche) |

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Straßenverkehrsfläche |
|  | Leitungsrecht         |

## Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Flurstücksgrenze          |
|  | Flurgrenze                |
|  | Gebäude mit Hausnummer    |
|  | Wirtschaftsgebäude/Garage |
|  | Offene Gebäudeteile       |
|  | Flurstücksnummer          |
|  | Flurnummer                |
|  | Parallelzeichen           |
|  | Bemaßungslinie            |

## Sonstige Planzeichen

|  |       |                                                                                         |
|--|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 42,35 | Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)                |
|  |       | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)                        |
|  |       | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |

## Hinweise

### 1. 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum 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 sachgemäßen 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. 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. Kampfmittel

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außerordentlich vergrößert 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. Artenschutz Vorgaben

Zum Schutz vorkommender Vogelarten wird es für notwendig erachtet, im Regelfall Rodungsarbeiten und die weitere Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar durchzuführen. Das Baufeld ist anschließend weitgehend vegetationslos zu halten, sodass während der Brutzeit keine für Vogel attraktiven Vegetationsstrukturen wie Hochstaudenfluren neu entstehen. Sollte geplant sein, ein Baufeld ohne größeren Gehölzbestand während der Brutzeit vom 01. März bis 31. Oktober zu räumen, so kann alternativ die artenschutzrechtliche Zulässigkeit kurz vor Beginn der geplanten Arbeiten durch einen Artenschutzsachverständigen abgeprüft werden (Baufeldfreigabe).

### Empfehlungen zum Amphibienschutz

Da Vorkommen planungsrelevanter Arten hinreichend sicher ausgeschlossen wurden wird in dieser Artenschutzprüfung bei Umsetzung von Baumaßnahmen kein Einsatz von Amphibienschutzzäunen gefordert. Im Plangebiet existieren jedoch von Amphibien besiedelte Gartenteiche, sodass vorhabenbedingt durchaus Amphibien im Landlebensraum verletzt oder getötet werden können, beispielsweise durch Maschineneinsatz oder Strukturen, die eine Fallenwirkung haben. Zudem kann es auch bei einer eventuellen Verfüllung von Gartenteichen zum Verletzen oder Töten von Amphibien oder der Zerstörung von Laich kommen.

Es werden daher folgende

Amphibienschutzmaßnahmen empfohlen:

- Arbeitstätliches Absuchen von Baugruben und Bereitstellung von Kletterhilfen
- Eventuelle Verfüllung von Gartenteichen unter fachkundiger Begleitung

### Empfehlungen zum Fledermausschutz

Einen wertvollen Beitrag zur Reduktion nächtlichen Lichteintrags kann „fledermausfreundliche“ Beleuchtung leisten. Diese beinhaltet so wenig Lichtpunkte wie möglich, punktuell, in niedriger Höhe und nach oben sowie hinten hin abgeschirmtes Licht. Dabei sollten die Leuchtkörper so oft wie möglich ausgeschaltet bleiben, also nur bei Bedarf eingesetzt werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht verwendet werden. Diese haben eine reduzierte Anlockwirkung auf Insekten, sodass es möglichst nicht zur Entwertung und Verlagerung von Nahrungshabitaten der nachgewiesenen Fledermausarten kommt.

Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

### 5. Entwässerung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser eingetragen werden, sollen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

Bei Neubauten ist mit dem Abwasserwerk die Notwendigkeit etwaiger Rückhaltesysteme zu klären.

### 6. 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist (BauGB)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)

3. Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)

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

## Textliche Festsetzungen

### Bebauungsplan Nr. 302 "Zwischen Kurzem Weg und Schöttelkotter Damm" Stadtteil Gronau

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO ff.)

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)  
Innerhalb des Gebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garage, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grenze von 0,5 festgelegt.

Weisen Grundstücke einen höheren Versiegelungsgrad auf, ist ein Nachweis über die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu erbringen. In diesem Fall darf die GRZ II bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind. Hierbei darf eine Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)  
Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen

Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,50 m festgesetzt. Als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) wird eine Höhe von 6,5 m festgesetzt.

Für ein Staffelgeschoss wird eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) von 9,50 m festgesetzt. Die Höhenbegrenzung für die maximale Höhe der Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die Höhen werden dabei gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Bei der Traufhöhe handelt es sich um die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dacheindeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gilt den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten.

#### 4.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 91 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### 5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich des eingetragenen Leitungsrechts.

#### 6.0 Grünfestsetzungen

6.1 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23b und 25 BauGB)  
Die Vorgärten sind, soweit nicht für Hauszugänge, Stellplätze-/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt, als wasserundurchlässige Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

6.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Nebenanlagen ab einer Größe von 12 qm nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

Die Dachflächen sind mit einem mind. 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünung kann nur für Bereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mind. 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Auf die Einrichtung kann verzichtet werden, wenn auf mind. 50% der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung installiert werden.

6.3 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 400 qm mind. ein groß-kroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

#### 7.0 Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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 Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden. Die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

#### 8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 geneigte Dächer  
Zulässig für neugeplante Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer und Flachdächer, weil diese sich besonders gut für Dachbegrünungen und/oder Solarenergienutzung eignen.

8.2 Staffelgeschosse  
Ein Nicht-Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig, wenn die Außenwände allseitig mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden

8.3 Doppelhäuser  
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dachgauben und Einschnitte bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

8.4 Dachgauben  
Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten. Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

Wie in der Sitzung des Rates vom XX.XX.XXXX beschlossen, wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeit konnte sich jedoch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. 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.

Gronau, den \_\_\_\_\_

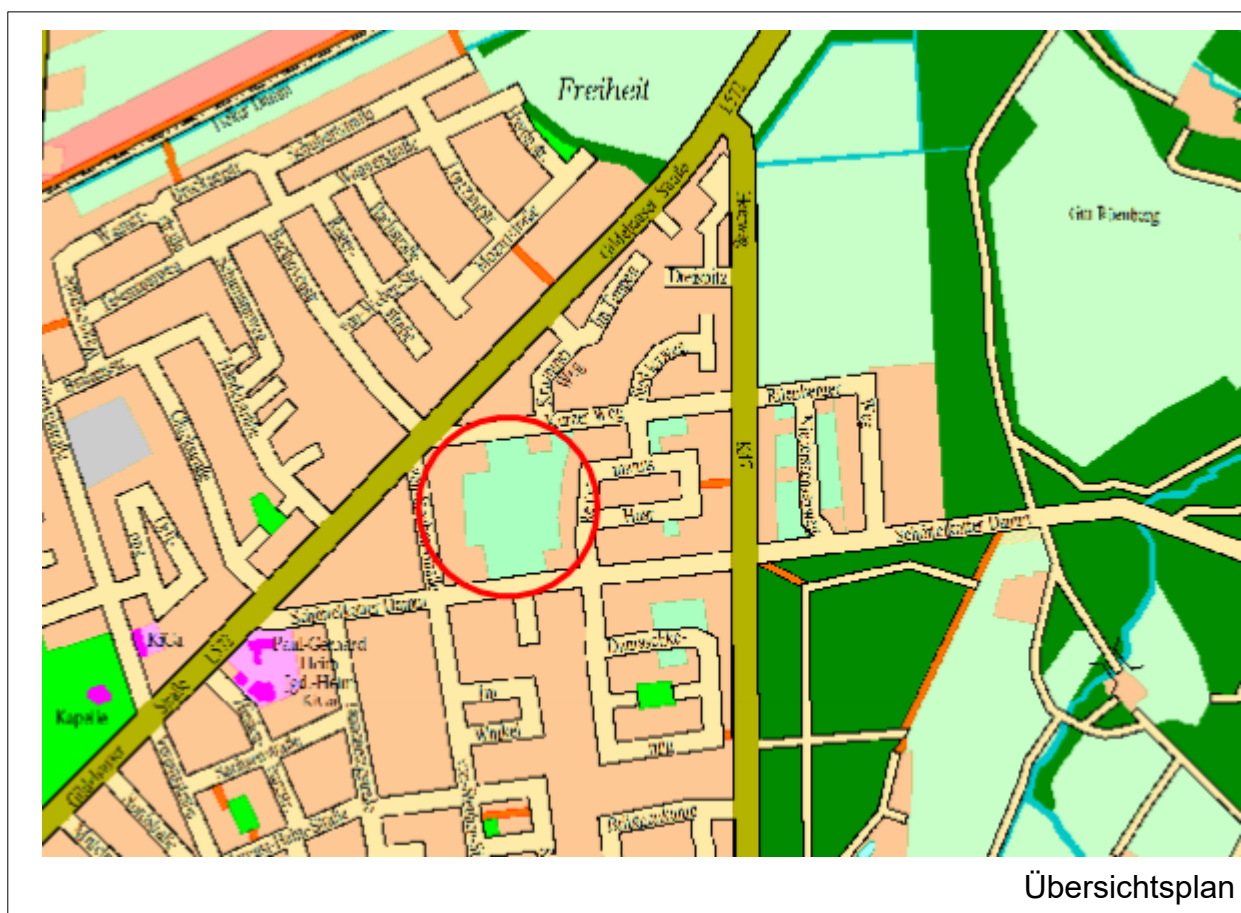
Der Bürgermeister

(Unterschrift)



# Stadt Gronau (Westfalen)

## Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



## Bebauungsplan Nr. 302

## "Zwischen Kurzem Weg und Schöttelkotter Damm" Stadtteil Gronau

Planstand: Offenlage (gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB)

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 04/2026