



Planzeichenerklärung Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	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)
----	---

Maß der baulichen Nutzung

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

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebiets

Bauweise

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

	Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)
o	offen

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öG	öffentliche Grünflächen
----	-------------------------

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
90	Gebäude mit Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude/Garage
150	Flurstücksnummer
Flur 25	Flurnummer
2	Bemaßungslinie

Sonstige Planzeichen

37,96m	Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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. 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 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

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 Bebauungs- plans 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 Bebauungs- plans 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 ausgelegen.

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 Bekannt- machung vom _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 abs. 3 Bau GB beider Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem _____ eingesehen werden.

Gronau, den _____

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 304 "ZwischenGraf-Arnold-Straße und Pommernstraße" 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 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die WAs f estgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 B auNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

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)

Die Geschossflächenzahl wird im WA 1 auf 1,2 festgesetzt, für das WA 2 wird sie auf 1,6 festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsräume nicht mit anzurechnen sind.

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:

Die Traufhöhe (TH) wird für das WA 2 mit max. 9,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Hierunter wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

Die max. Oberkante Gebäudehöhe baulicher Anlagen wird im WA 1 mit max. 14 m festgesetzt Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die max. Firsthöhe (FH) wird für das WA 2 mit 13 m festgesetzt. Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

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)

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Solartechnik (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind zumindest mit 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.

7.0 Grünfestsetzungen

7.1 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 Solarenergie installiert werden.

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/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).

2.0 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 verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbesetzungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.0 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 Vögel 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).

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.

5.0 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.

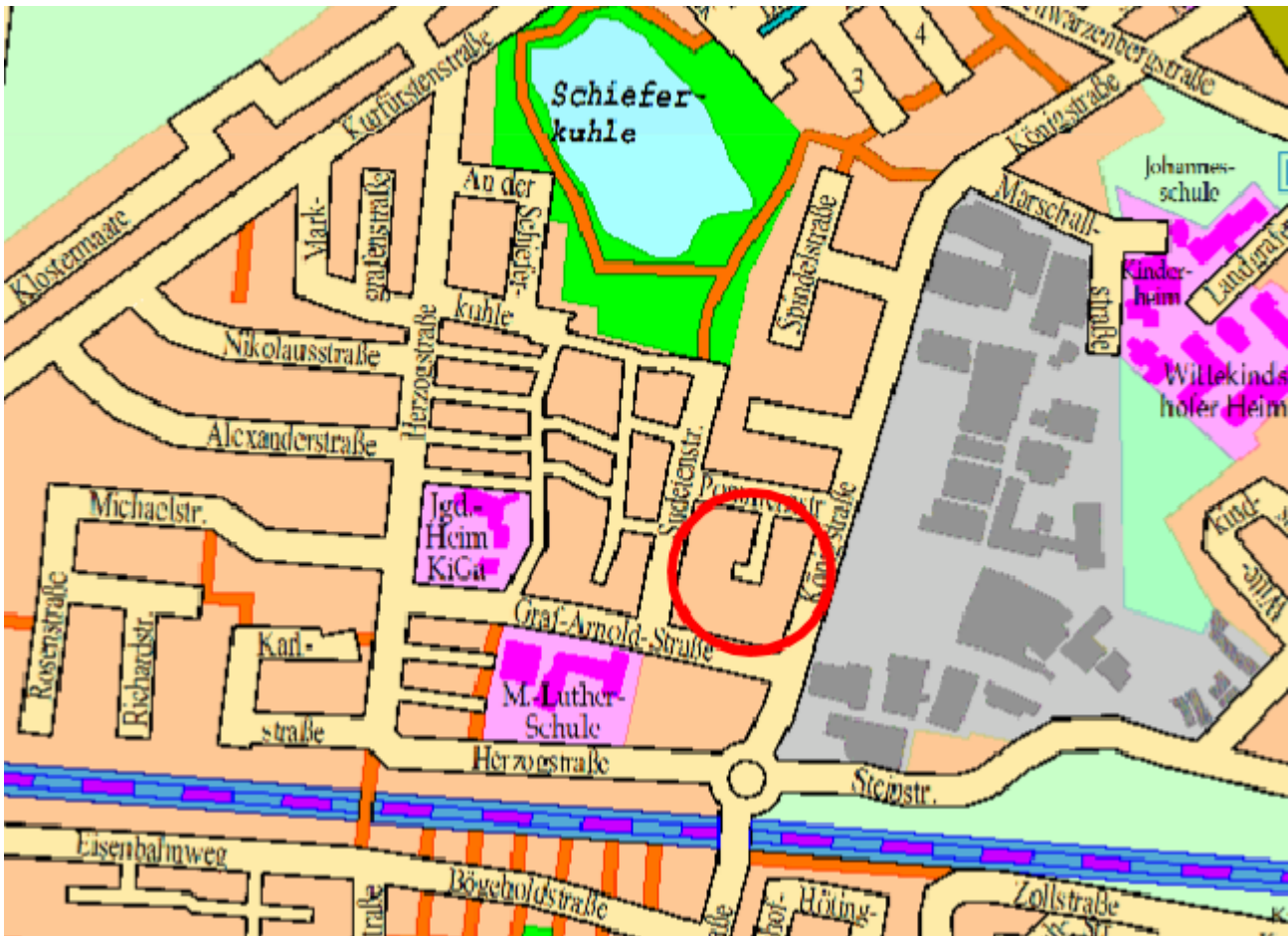
6.0 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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



Stadt Gronau (westfalen)

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 304 "Zwischen Graf - Arnold - Straße und Pommernstraße" Stadtteil Gronau

Planstatus: Offenlage gem. §§ 3(2)/4(2) BauGB

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 04/2026