



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 21 BauNVO

GE	Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max:	Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr.

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
< F + R >	Fußweg / Radweg

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
 Elektrizität

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINdung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

BESONDERE SCHALLSCHUTZTECHNISCHE VORKEHRUNGEN siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
 Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bahn gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
	Bahnanlage

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze
Flur 8	Flurnummer
	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer
	Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
	Bestandshöhe in Meter ü. NHN (Normalhöhennull Geoportal NRW)
	unterirdische Leitung (Ferngasleitung)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 534), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gronau, den	2. Frühzeitige Beteiligung Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen Gronau, den
3. Offenlagebeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Gronau, den	4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Gronau, den
5. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gronau, den	6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Gronau, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

analog § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.
Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VII (Iff. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.2.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VII (Iff. Nr. 199 - 221), wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionschutz nachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
Die Abstandsliste zum Rundlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 6.2.2007 (V-3 - 8804.25.1) ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit zentren- / sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Gronauer Liste“ für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
- Im Gewerbegebiet werden die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente
Bücher
Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf
Spielwaren
Baumaterialien, Bürobedarf
Bekleidung (Herren, Damen, Kind / Säuglinge), Wäsche
Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campinggroßartikel, Fahrräder / Zubehör, Reitsportartikel, Sportgroßgeräte)
Wolle, Kurzwaren Handarbeiten, Stoffe
Schuhe, Lederwaren
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbstoffe
Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
Gartengeräte, Vorhänge, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badetextilien
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik
Musikalien, Musikinstrumente
Baby-, Kinderartikel
Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)

nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- / Genussmittel, Getränke*, Tabak, Reformwaren
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
pharmazeutische Artikel
Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
Zeitung, Zeitschriften
Schnittblumen / Zimmerpflanzen

- Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(analog § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.
- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) kann gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen kann gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen werden.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen nur mit Grenzabstand, jedoch mit beliebiger Gebäudelänge zulässig.
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv mit einer mindestens 8 cm starken Substratauflage zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.
- Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Straßenverkehrslärm**
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen

Lärmpegelbereich III:	Übernachungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches	R _w ges = +35dB
	Büroräume und Ähnliches	R _w ges = +30dB
Lärmpegelbereich IV:	Übernachungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches	R _w ges = +39dB
	Büroräume und Ähnliches	R _w ges = +35dB
Lärmpegelbereich V:	Büroräume und Ähnliches	R _w ges = +36dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{ra} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpiegel L_a ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Detail nach folgender Gleichung
R_wges = L_a - K_{ra} Raumart
Mit
K_{ra} Raumart = 30 dB für Büro- und Unterrichts- und Ähnliches
K_{ra} Raumart = 35 dB für Büro- und Unterrichts- und Ähnliches
Mindestens einzuhalten ist:
R_wges = 30 dB für Büro- und Unterrichts- und Ähnliches
Übernachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINdung**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu pflegen.
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung festgesetzten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen und zu pflegen.

- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- Pflanzliste**
Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm):
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher (Heister, 1x verpflanz, Höhe 80 - 125 cm, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m):
Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen/ Baufeldräumung gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.08. eines jeden Jahres durchzuführen.
Bauländer sind in einem vegetationsfreien Zustand zu erhalten, um die Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.
Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas sind Gläser mit einem möglichst niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden und mit vorflüchtigen Markierungen über die gesamte Glasfläche z. B. Punkte, Raster, Linien zu versehen. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelschlag durch Glas und Licht“ (Rösler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchglas möglich. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
Zum Erhalt eines gutachterlich festgestellten potentiellen Transferflugkorridors für licht-empfindliche und seltene Fledermausarten ist entlang der Bahntrasse ein mindestens 30 m breiter und unbeluchter Dunkelkorridor zu erhalten. Vorhabenbedingte Abstrahlungen in südliche Richtung sind durch Abschirmung der Raumbeleuchtung/ Abdeckung der Fenster mittels Reflektoren oder ähnliches ab der bürgerlichen Abenddämmerung bis zur bürgerlichen Morgendämmerung (Gebäudesüdseite) für den Zeitraum vom März bis Oktober eines jeden Jahres zu vermeiden. Die Lichtausrichtung für zur Übernachtung genutzte Zimmer mit Südausrichtung ist nach innen (vom Fenster weg gerichtet) zu orientieren.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
Gem. § 42a BauO NRW gilt für Nichtwohngebäude, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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).
- BODENKONTAMINATION**
Das Plangebiet wird im Kataster des Kreises Borken als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) geführt. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organologische Auffälligkeiten bemerkt werde, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0255/169-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Sowohl in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – als auch in den Zeichnungen – die Einhaltung dieser Regelwerke ist – können diese im Rathaus der Stadtverwaltung Gronau im Foyer der Nebenstelle Planen, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung, Grünsteige 64, 48599 Gronau, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Gronau

Bebauungsplan Nr. 191

"Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße"

