



## 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 auf textliche Festsetzungen
		f = Bauweise

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR	reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO
----	------------------------------------

### 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)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

□	Offene Bauweise
---	Baugrenze

## ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

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

pG	Private Grünfläche
----	--------------------

## DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTER- LAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

—○—	Flurstücksgrenze
---	Flurgrenze
90	Wohngebäude mit Hausnummer
90	Wirtschaftsgebäude/Garage
---	offene Gebäudeteile
158	Flurstücksnummer
Flur 32	Flurnummer
##	Parallelzeichen
→	Bemaßungslinie
⊗ 37,38	Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 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 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 08.01.2021 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom 15.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021 im Internet veröffentlicht.

Gronau, den 28.04.2021

Der Bürgermeister  
im Auftrage

*J. H. ...*  
(Unterschrift)



Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.04.2021 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 28.04.2021

Der Bürgermeister

*[Signature]*  
(Unterschrift)



Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 14. Juli 2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gronau, den 14. Juli 2025

Der Bürgermeister  
im Auftrage

*[Signature]*  
(Unterschrift)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan Nr. 44 „Grüner Weg“, 2. Änderung, Stadtteil Gronau

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Ziffern 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Läden und nicht störende Handwerksbetrieb, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2.0 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die zulässige Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

#### 3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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 Gebäude mit geneigten Dachflächen mit max. 5,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

Unter der Traufhöhe 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. Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen wird für Gebäude mit geeigneten Dachflächen mit max. 10,00 m festgesetzt.

Für Gebäude mit einem Staffelgeschoss gilt folgendes:

Die Höhe der Dachkonstruktion des Erdgeschosses darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Die Oberkante der Dachkonstruktion des Staffelgeschosses darf eine Höhe von 7,50 nicht überschreiten. Die Höhen werden gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugs punktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

#### 4.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben einen vorderen Abstand von mindestens 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

#### 5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Ansonsten sind Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften innerhalb des reinen Wohngebiets auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Errichtung von Nebenanlagen und die Versiegelung/Befestigung von Flächen nicht zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

#### 7.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Geschoss über dem Erdgeschoss darf nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird.

Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein außenliegendes Treppenhaus hiervon abgewichen werden.

## HINWEISE

#### a) Altlasten

Sollten im Plangebiet kontaminierte Bereiche im Zuge von Bodeneingriffen entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung ebenfalls durch den Kreis Borken – Untere Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

#### b) Umweltschutz / Baumschutz

Baumbestände und deren Wurzeln sind gegebenenfalls vor Beeinträchtigungen während Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, Baggermatte u.Ä.) zu schützen; die Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sind zu beachten.

#### c) Kampfmittel

Ist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

#### d) 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 und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### e) Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

## ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5. November 2015 (GV NRW. S. 741)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 08. März 2018



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

## Bebauungsplan Nr. 44 - 2. Änderung

### „Grüner Weg“ Stadtteil Gronau



Planstatus : § 10 BauGB Satzungsbeschluss  
Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 07/2020