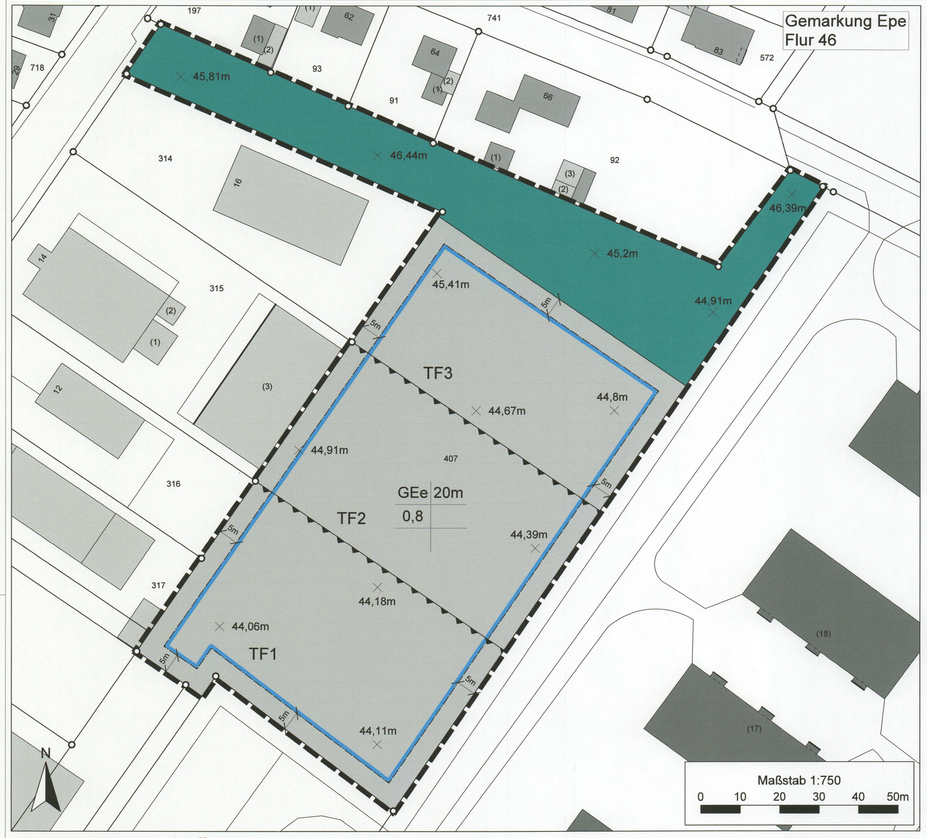


PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b
c	d
e	f

a Art der baulichen Nutzung
b maximale Gebäudehöhe
c Grundflächenzahl (GRZ)
d Baumassenzahl
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 GRUNDSTÜCKFLÄCHE
(§ 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
Teilflächen (TF) Immissionskontingente

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 prostitutive 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, § 19 BauNVO)
Die derzeit rechtskräftige Festsetzung der GRZ I von 0,8 wird aus der dritten Änderung übernommen.

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)
Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 20,00m nicht überscheiten 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 vegetationslos 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 und zumindest für einen Zeitraum von 10 Jahren zu erhalten: zwei Holzbetonflachkästen 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. Die Maßnahme ist über einen Fotonachweis und einen Lageplan zu dokumentieren und die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.

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
Innerhalb des Plangebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenem Emissionskontingente LEK nach [DIN 45691] weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche Nr.	Größe in m²	Emissionskontingente LEK in dB (A)	
		Tag	Nacht
TF1	3.794	64	49
TF2	3.295	60	46
TF3	2.934	54	39

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

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 Abflusspitzen durch eine ausreichende Retention (unter- oder oberirdischer Rückhalt).

Die bestehenden und zu nutzenden Kanalanschlüsse geben die maßgebliche **Rückstauebene** vor. Das und die flache Anschlussituation 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
Da aus der Nähe archäologische Fundstellen bekannt sind, ist im Vorfeld eine archäologische Sachverhaltsermittlung notwendig, um festzustellen, ob und in welchem Maße archäologische Belange tangiert werden. Auf Grundlage der Voruntersuchung wird entschieden, welche weiteren Schritte nötig sind.

Sollten nach negativem Vorbefund widererwartend Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies 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 Schwermetalle in 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 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 14.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 "Hoher Weg", Teilbereich I 4. Änderung, Stadtteil Epe, beschlossen.

Gronau, den 24.09.2026
Der Bürgermeister
im Auftrage
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und frühzeitige Veröffentlichung im Internet sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 16.02.2024 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 23.02.2024 bis einschließlich 25.03.2024 digital ausgelegen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 23.02.2024 bis einschließlich 25.03.2024 stattgefunden.

Gronau, den 24.09.2026
Der Bürgermeister
im Auftrage
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet 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 27.06.2025 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung im Zeitraum vom 07.07.2025 bis einschließlich 06.08.2025 digital 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 07.07.2025 bis einschließlich 06.08.2025 stattgefunden.

Gronau, den 24.09.2026
Der Bürgermeister
im Auftrage
(Unterschrift)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 13.05.2026 dem angepassten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Offenlage gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden am 05.06.2026 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungs- plans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 15.06.2026 bis einschließlich 06.07.2026 digital ausgelegen.

Parallel dazu fand die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im selben Zeitraum statt.

Gronau, den 24.09.2026
Der Bürgermeister
im Auftrage
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.09.2026 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 24.09.2026
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 25.09.26 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 25.09.26 eingesehen werden.

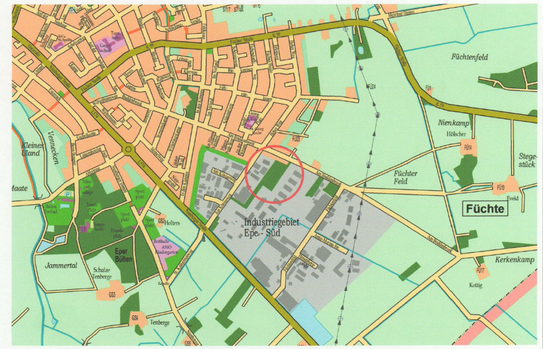
Gronau, den 28.09.26
Der Bürgermeister
im Auftrage
(Unterschrift)

Stadt Gronau
Vielfalt erleben

Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

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

Stadtteil Epe



Übersichtsplan

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

FD 461: Stadtplanung / Elfering / August 2026