



## Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltende Bäume mit Kronenraufbereich

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- Offene Gebäudeteile
- 150 Flurstücksnr.
- Flumummer

**Flur 25**

a abweichende Bauweise

## Maß der baulichen Nutzung

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

OK 54,00 ü NHN Oberkante der max. zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

## Bauweise

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

— Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

— abweichende Bauweise

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

## Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

— Telekommunikation

## Sonstige Planzeichen

- Gelände Höhe 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 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist (BauGB)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)

3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 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 - BekanntMO) 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. 305  
"Martin-Luther-Schule"  
Stadtteil Gronau

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Höfe baulicher Anlagen  
(§ 18 BauNVO)  
Gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Die maximale Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 54,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 10,50 m.

### 3.0 Bauweise

(§ 22 BauNVO)  
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, deren Länge darf aber mehr als 50 m betragen.

4.0 Solartechnik  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen bei der Errichtung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solaranlagenfläche angerechnet werden.

Ausnahmen können, bei technisch unzureichenden Gegebenheiten, zugelassen werden.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

### 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

### 5.1 Dachbegründung

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begründen.

Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrat aufzu verarbeiten und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegründung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Begründung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begründende Dachanteil muss mindestens 60% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

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

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

### 5.2 Einzelbaumenschutz

Im Plangebiet sind Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese müssen inkl. ihrer Kronenraubereiche von baulichen Anlagen, Tiefbau, Versiegelungen, Aufschüttungen (z. B. während der Bauphase) und Abgrabungen freigehalten werden. Bei Verlust sind sie durch einen großkronigen Laubbau mit einem Stammdurchmesser von min. 18-20 cm zu ersetzen.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen

#### Baufeldfreimachung / Gehölzrodung / Bauzeitleregelung

Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 15. März bis 15. Juli eines Jahres) vorzunehmen.

Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehung sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und

artenrechtliche Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erreichten. Die Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person darf zuführen und schriftlich zu dokumentieren. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbörde abzustimmen.

Soweit die Beseitigung von Gehölzen erforderlich ist, ist diese zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

#### Fledermauschutz

Der Rückbau von Gebäuden ist unter ökologischer Baubegleitung und nicht in den Monaten Mai bis Juni durchzuführen, um eine Beeinträchtigung von Jungtieren und/oder trächtigen Weibchen auszuschließen.

2.0 Atlasten

Atlasten 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 Fachbereich Natur und Umwelt zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

#### Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmitteltrockenfälle nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelsicherungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 6927-3885), zu verständigen.

4.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

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

## Hinweise

### 1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfarbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus ergeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau unter Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster Tel.: 0251/591 8911, unverzüglich anzugeben. 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 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 geordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Behandlung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundumstände zur Sicherung weiter auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

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 - BekanntMO) 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 am 07.05.2025 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.05.2025 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht worden.

Gronau, den 14.01.2026  
Der Bürgermeister  
*(Unterschrift)*

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Gronau hat am 17.12.2025 diesen Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gronau, den 14.01.2026  
Der Bürgermeister  
*(Unterschrift)*

**Bekanntmachung**  
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Satzungsbeschluss am 14.01.2026 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gronau, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

(Unterschrift)

Gronau, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
im Auftrag