

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 Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und „Sporthalle“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dienen der Unterbringung einer Grundschule und einer Sporthalle. In den zulässigen baulichen Anlagen und auf den Gemeinbedarfsflächen sind ferner auch Nutzungen zu kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO ff.)
- 2.1 Höhe 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 b 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 Solarmindestfläche 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 Dachbegrünung
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 begrünen.
- Die Dachflächen sind mit einem mindestens 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 Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudedämmischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 60% der jeweiligen Dachfläche umfassen.
- Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.
- Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.
- 5.2 Einzelbaumschutz
Im Plangebiet sind Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese müssen inkl. ihrer Kronentraufbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bei Verlust sind sie durch einen großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu ersetzen.

- 5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen
- Baufeldfreimachung / Gehölzrodung / Bauzeitenregelung
- 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 Kontrollbegehungen sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Die Kontrolle ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde 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.
- Fledermausschutz
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.

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 Bodendenkmalen ist 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 freigeibt 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 NRW). 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 NRW).
- 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 Fachbereich Natur und Umwelt zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- 3.0 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.

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 a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sporthalle

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 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 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)
- a 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

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 Kronentraufbereich

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude/Garage
- Offene Gebäudeteile
- Flurstücksnummer
- Flurnummer

Sonstige Planzeichen

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

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 XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister im Auftrag

(Unterschrift)

Veröffentlichung im Internet

Ort und Zeitraum der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht. Durchgeführt wurde die Beteiligung in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX einschließlich. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX einschließlich gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister im Auftrag

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gronau hat am XX.XX.XXXX gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteigt.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

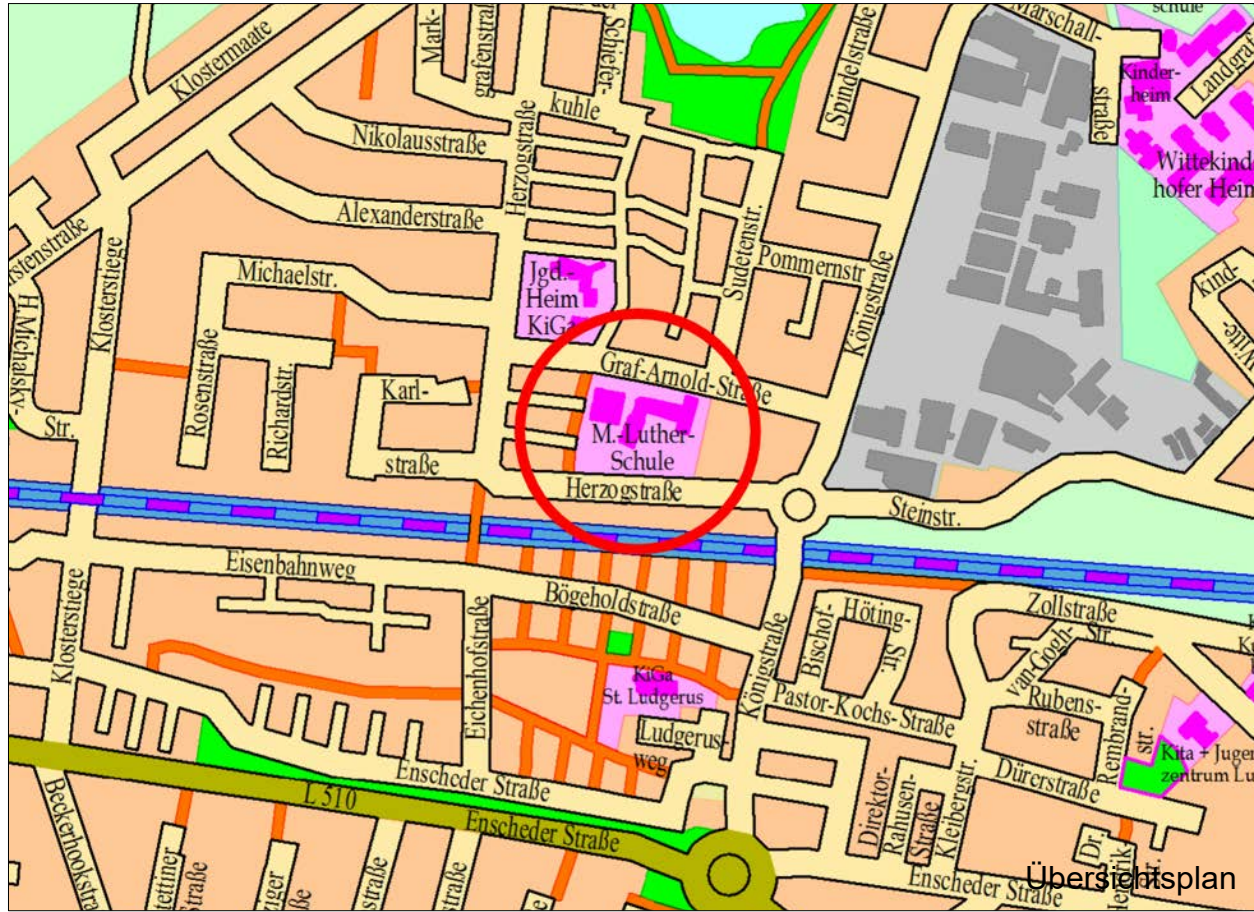
Gronau, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag

(Unterschrift)



Stadt Gronau (Westfalen)
Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Bebauungsplan Nr. 305
"Martin-Luther-Schule"

Stadtteil Gronau

Planstand: Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 09/2025