



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 306 "Buterlandschule" Stadtteil Gronau

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 4 BauNVO)

- 1.1 Die Flächen für den **Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung **"Schule"**, **"Sporthalle"** und **"KITa"** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dienen der Unterbringung einer Schule, einer Sporthalle und einer Kindertagesstätte. In den zulässigen baulichen Anlagen und auf den Gemeinbedarfsflächen sind ferner auch Nutzungen zu kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO ff.)

- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 BauNVO)
Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- 2.1.1 **Gemeinbedarfsfläche**
(§ 22 BauNVO)
Die maximale Gebäudeoberkante im Bereich der Schule und der Sporthalle darf eine Höhe von 65,00 m über Normalhöhen Null (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 18,00 m.

- 2.1.2 **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 46,50 m ü. NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhen Bezugspunktes liegen.

- Es sind nur Gebäude mit einem **Satteldach** zulässig.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe ü. NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhen Bezugspunktes.

- Es wird eine maximale Traufhöhe von 52,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,00 m.

- Firsthöhe**
Der Dachfirst ist die meist waagerechte, lineare obere Kante, wo zwei einander gegenüberliegende Dachflächen aufeinander treffen. Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhen Bezugspunktes.

- Es wird eine maximale Firsthöhe von 56,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Firsthöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 10,0 m.

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

- Für das **Allgemeine Wohngebiet** wird die offene Bauweise festgesetzt.

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 BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauBG)

- 5.1 **Dachbegrenzung**
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 gebäudetechnischer 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 **Baumschutz**

- Im Plangebiet sind Einzelbäume und Flächen zur Erhaltung festgesetzt. Diese müssen inkl. der Kronentraubbereiche von baulichen Anlagen, Tiefbau, Versiegelungen, Aufschüttungen (z. B. während der Bauphase) und Abgrabungen freigehalten werden. Sollte ein geschützter Baum abgängig sein, ist dieser durch einen gleichwertigen großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu ersetzen.

- 5.3 **Bauliche Anlagen und befestigte Flächen in Vorgärten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
Innerhalb von Vorgärten ist eine Befestigung von Flächen nur für folgende Zwecke bzw. bauliche Anlagen zulässig:

- Hauszugänge bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m
- Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen. Die Breite der Zufahrt darf die Breite der vorgenannten Anlagen nicht überschreiten. Notwendige nicht überdachte Stellplätze

- Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen (z.B. Rampen), die bewegungseingeschränkten Menschen den Zugang zu einem Gebäude ermöglichen sowie Stellflächen für Müllgefäße.

- 5.4 **Pflanzgebot in Vorgärten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplatz/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, wasserdurchlässig (z.B. als Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen. Die Herstellung der Oberflächen der v. g. Anlagen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen, Beton, Schotter oder Kies ist unzulässig.

Planzeichenerklärung Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung b = Zahl der Vollgeschosse
c	d	c = Grundflächenzahl (GRZ) d = Geschossflächen (GFZ)
e	f	e = Textliche Festsetzungen f = Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

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 BauBG)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sporthalle

Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

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

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4
Grundflächenzahl (GRZ)

0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

a
abweichende Bauweise

o
offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)

Straßenverkehrsfläche

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 BauBG)

Elektrizität

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 BauBG)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 Normalhöhen Null (NHN) in Meter
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauBG)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauBG)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauBG)

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist (BauGB)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat am XX.XX.XXXX gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am XX.XX.XXXX ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht worden.

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister im Auftrage

(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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 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 Auftrage

(Unterschrift)

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

Gronau, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

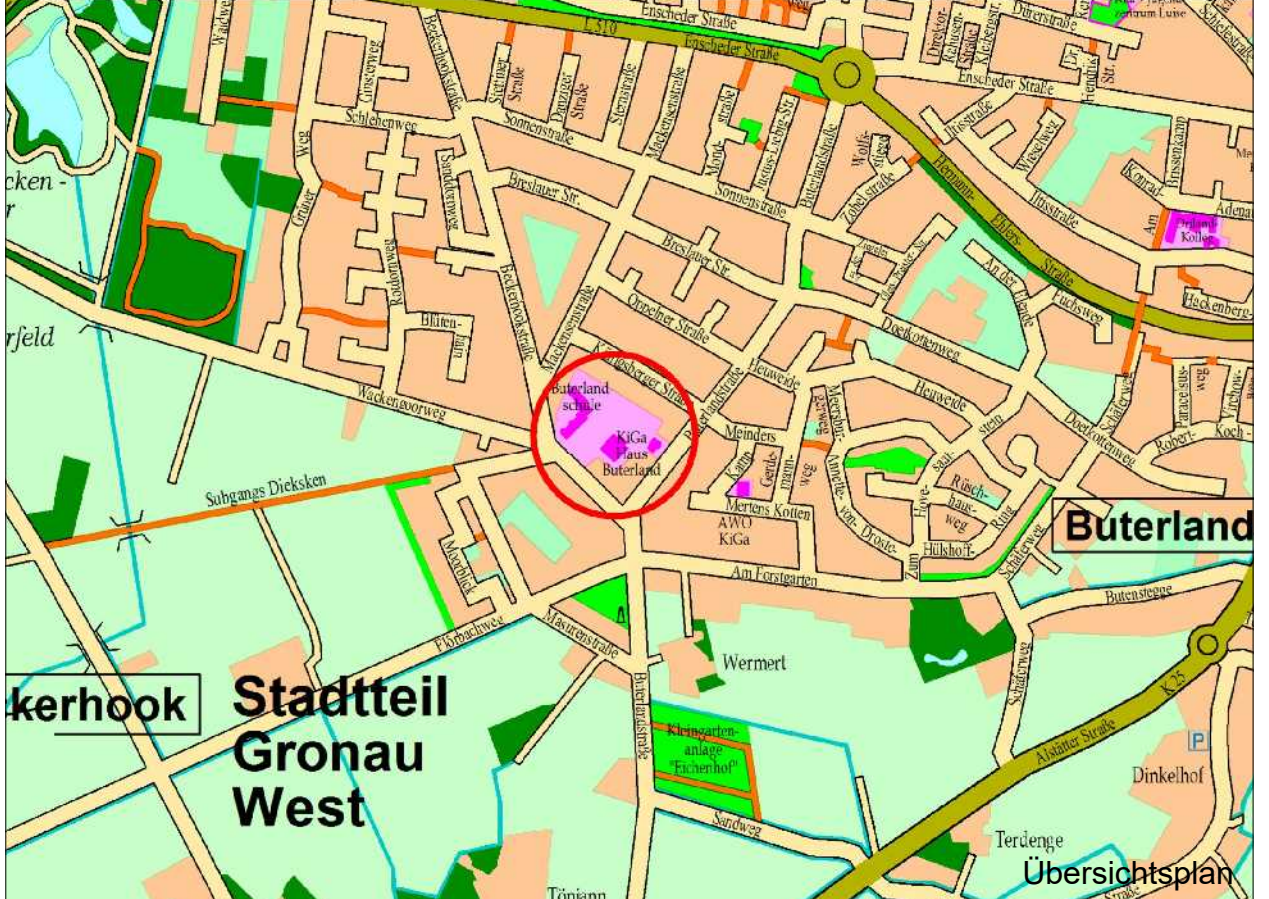
Gronau, den _____

Der Bürgermeister im Auftrage

(Unterschrift)



Stadt Gronau (Westfalen)
Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Bebauungsplan Nr. 306 "Buterlandschule"

Stadtteil Gronau

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

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 04/2025