

Stadt Gronau



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
östlich der Alstätter Straße

Gebietsabgrenzung:

Gemarkung: Gronau

Größe des
Plangebietes: 0,8 ha

Flur: 32, 43

Flurstücke: 1680, 1684, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691,
1692, 1693, 1694 tlw. 1695, 1696, 1697, 1698

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A1. Zeichnerische Festsetzungen
- A2. Vorhaben- und Erschließungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften
- E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB
- F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Untersuchung zur Feststellung auf Vorkommen planungs-relevanter, geschützter Arten, Robert Freimuth – Beauftragter für Artenschutz, Gronau, Mai 2023
- Schalltechnische Voruntersuchung, RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2023

Planunterlage Die Darstellung der Grundstücks-grenzen stimmt mit dem Kataster-nachweis überein. Stand: 20.04.2023 Die Planunterlage entspricht den An-forderungen des § 1 der Planzeichen-verordnung. ÖbVI Dipl.-Ing. Walter Niehoff, Gronau	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Gronau hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Gronau, den Bürgermeister
--	---

Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbetei-ligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis durch die Veröffentlichung im Inter-net sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Ausle-gung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Gronau, den Bürgermeister

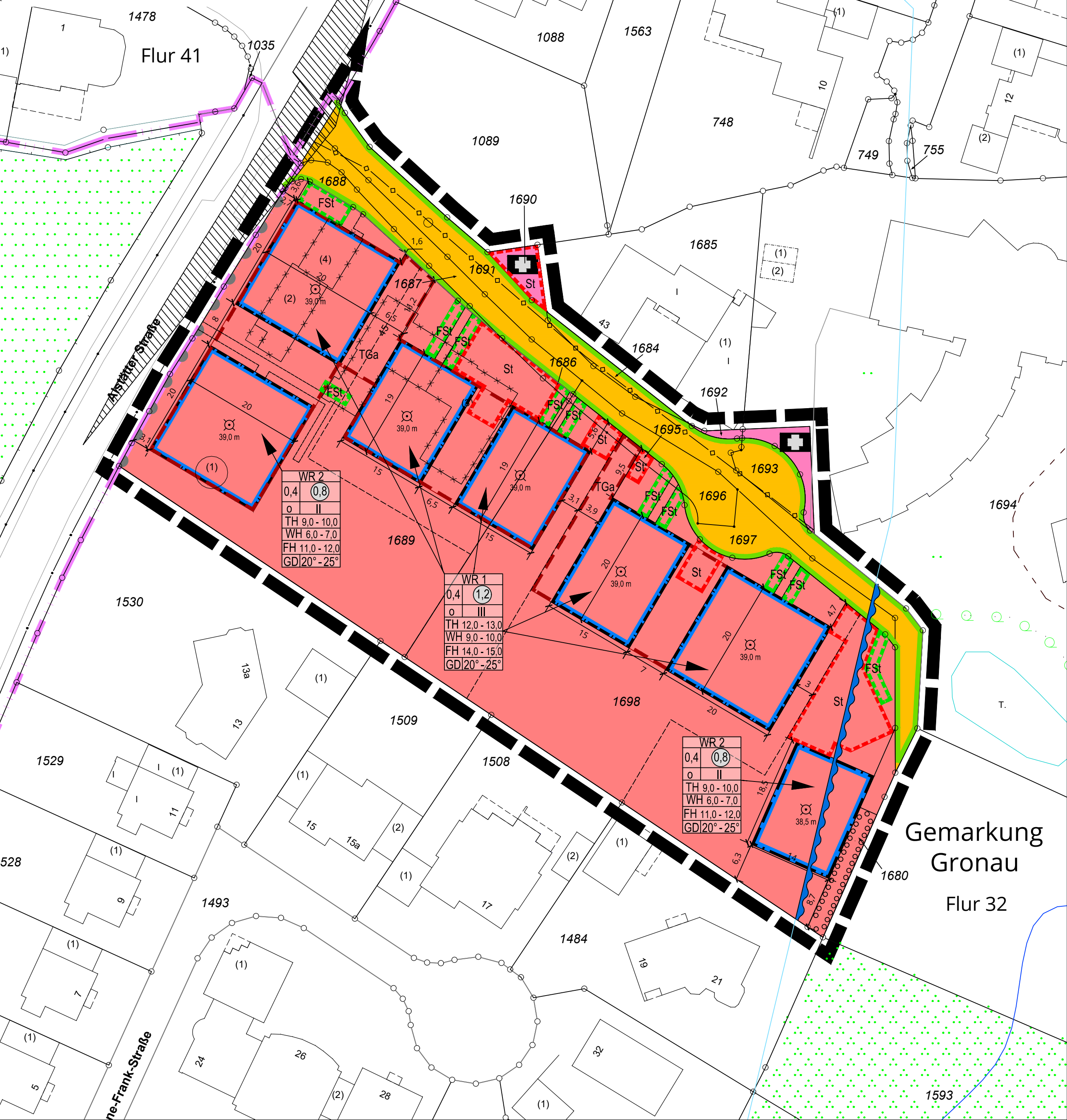
Öffentliche Auslegung Diese Planänderung wurde als Ent-wurf einschließlich Text und Begrün-dung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie öf-fentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet so-wie die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich be-kanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Gronau, den Bürgermeister
--

Satzungsbeschluss Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Gronau, den Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchfüh-rung der Bekanntmachung ist der Be-bauungsplan in Kraft getreten. Gronau, den Bürgermeister
--

Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Be-bauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsver-ordnung NRW Verfahren worden ist. Ausfertigung: Gronau, den Bürgermeister

A.1 Zeichnerische Festsetzungen



A.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



C.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu er-halten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen.

Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindest-triebbzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60–80 cm zu wählen. Die Fer-tigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 ° Neigung von Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Naturnahe Gartengestaltung
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer Wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gartnereich zu gestalten.

Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit über-wiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stau-den anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauer-haft zu erhalten.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Die Oberfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen ist aus wasser-durchlässigem Material herzustellen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.).

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform/Dachneigung
Geneigtes Daches

Dachneigung
Gebäude mit geneigten Dächern sind mit einer Dachneigung von 20°– 25° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Dacheindeckung
Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende An-lagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich.

E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

verrohrtes Gewässer 27/1300

F. Nachrichtlich Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW (Beseitigung von Nieder-schlagswasser)

Zur Ableitung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers sind auf den privaten Grundstücksflächen dezentral in oberirdischen und / oder unterirdischen An-lagen zur Regenrückhaltung gem. § 14 (2) BauNVO anzulegen. Die Regenrückhaltung ist so zu bemessen, dass ein Rückhaltvolumen von mind. 53,2 m³ vorhanden ist. Der Drosselabfluss ist auf 15 l/s*ha zu begrenzen.

G. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung
Flur 32 Flurbezeichnung
Flurstücksnummer
Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
Maßzahl (in m)
Gebäudeabriss
vorgeschlagene Grundstücks-grenze
Sichtdreiecke

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Boden- funde, aber auch Verände-rungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbesch- fenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DtschG NRW).

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbands-rechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesboden-schutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekannt-machung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekannt-machung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gut-achten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Gronau, Neustraße 31, 48599 Gronau einseh-bar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

Reines Wohngebiet - WR - gem. § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Be-wohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, ge-sundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Be-wohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, ge-sundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse
maximal zulässige Grundflächenzahl

Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Neben-anlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Gelän-deoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 0,65 zulässig.

maximal zulässige Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Firsthöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Wandhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauGB gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhö-hennull).

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze und Carports

Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Stellplätze und Carports

Oberirdische Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der speziell für die-sen Zweck festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

Nebenanlagen

Abstellanlagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außer-halb der St-/FSt-Flächen allgemein zulässig.

C.6 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Artenschutz

Das abzubrechende Gebäude ist vor einer Inanspruchnahme fachgutachter-lich auf einen Besatz oder Spuren von Fledermäusen und Vögeln zu kontrol-lieren.

C.9 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 7f BauGB

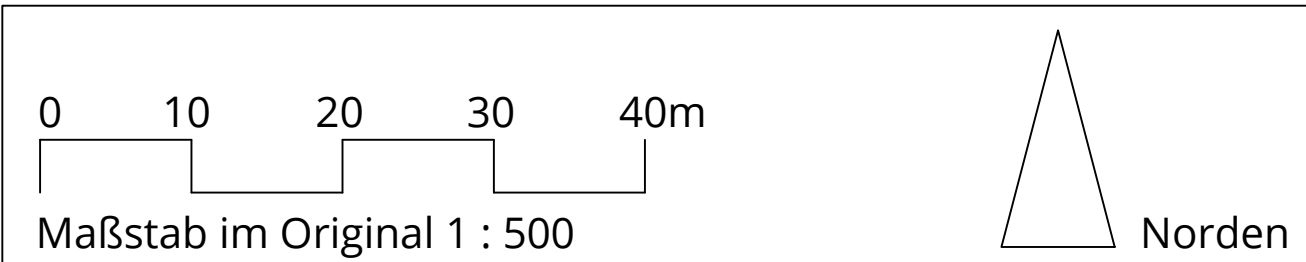
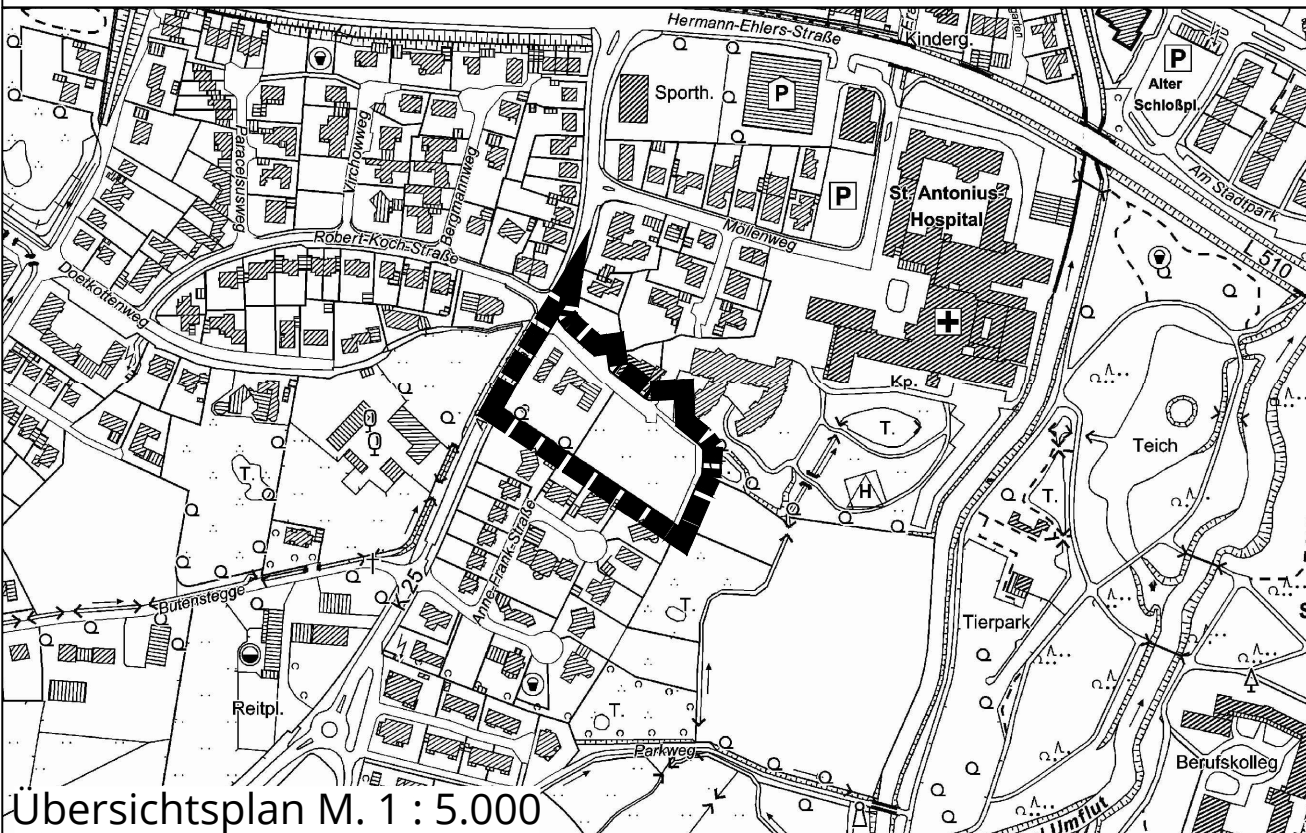
Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeig-neten Dachfläche (Voraussetzung der Besonnung / Solareintrag für einen tech-nischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarenergie-nutzung zu installieren. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachflächenfenstern so-wie von Dachterrassen/Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.



Stadt Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
östlich der Alstätter Straße

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB,
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de