



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 242 "Sportgebiet Eper Büten" Stadtteil Epe

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

1.1 Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB dienen der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

1.2 Die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportanlage" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB dienen der Errichtung und Nutzung von Sportanlagen für den Vereins- und Freizeitsport.

Zulässig sind dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen (Vereinsheim, Trainingsräume/-hallen, Stellplätze) sowie sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (Spielfelder etc.).

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichtspersonal zugelassen werden.

1.3 Die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Reitsportanlage" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB dienen der Errichtung und Nutzung von Reitanlagen für den Vereins- und Freizeitsport.

Zulässig sind dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen (Reithallen, Vereinsheim, Stallungen, Stellplätze) sowie sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (Reitplätze etc.).

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:

Für die Gemeinbedarfsfläche sowie für die Flächen für Sport- und Spielanlagen gilt:
Die maximale Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 55,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 10,00 m.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 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 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren 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.

6.0 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)

6.1 Versiegelung
Die Versiegelung von Freiflächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise, z. B. mit weifelligen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Vegetendecke auszuführen. Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton sind unzulässig.

6.2 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, durchwurzelstabilen 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, Brandschutzvorrichtungen oder die Aufnahme gebäude technischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70% 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.

6.3 Einzelbaumschutz
Im Plangebiet sind Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese müssen inkl. ihrer Kronenraumbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bei Verlust sind sie durch einen großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu ersetzen.

6.4 Ausführung Fuß- und Radweg
Zum Schutz des geschützten Landschaftsbestandteils am St. Katharinenweg ist der festgesetzte Fuß- und Radweg mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen. Soweit erforderlich sind entsprechende Wurzelschutzsysteme vorzusehen.

6.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Baufeldfreimachung / Gehölzrodung / Bauzeiterregung

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

Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept

Für die Beleuchtung der Reitsportanlage und der der neuen Sportanlage sowie der angrenzenden Straßen und Wege (Nienborger Damm und St. Katharinenweg) sind folgende Hinweise zu beachten:

- Leuchten mit Streustrahlung sind zu vermeiden, die Beleuchtung sollte nur auf den Straßenraum gerichtet sein.
- Streustrahlung insbesondere in den freien Luftraum ist zu vermeiden.

Planzeichenerklärung

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen (Sportanlage)
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen (Reitsportanlage)
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

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

OK 10,0m Oberkante der max. zulässigen Gebäudehöhe

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

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

- Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den 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

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit

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

Sonstige Planzeichen

- Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) in Meter (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr (Lärmpegelbereiche) (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtdreiecke

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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)
- Planzeilenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- 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 28.08.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.10.2020 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht worden.

Gronau, den 22.07.2025

Der Bürgermeister im Auftrag

(Unterschrift)

Frühzeitige Beteiligung
Der Zeitraum der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde am 16.10.2020 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht. Durchgeführt wurde die Beteiligung in der Zeit vom 30.10.2020 bis zum 30.11.2020 einschließlich. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls vom 30.10.2020 bis zum 30.11.2020 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Gronau, den 22.07.2025

Der Bürgermeister im Auftrag

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gronau hat am 02.07.2025 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Gronau, den 22.07.2025

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 04.08.2025 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gronau, den 04.08.2025

Der Bürgermeister im Auftrag

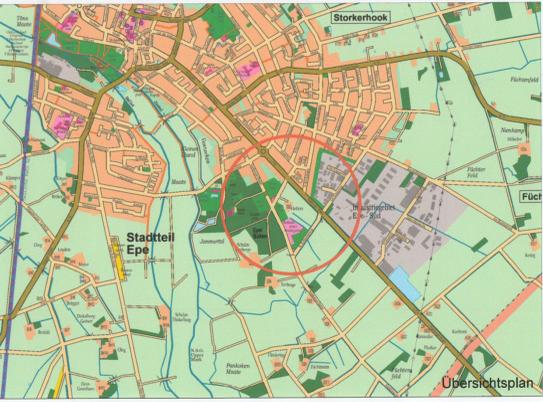
(Unterschrift)

Gronau, den 22.07.2025

Der Bürgermeister im Auftrag

(Unterschrift)

Stadt Gronau (Westfalen)
Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken



Bebauungsplan Nr. 242 "Sportgebiet Eper Büten, Teilbereich I"

Stadtteil Epe

Planstand: Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand 01/2025

FD 461_Stadtplanning_Sibbing_Juni 2025